

Số: 405 /BC-STP

An Giang, ngày 18 tháng 12 năm 2019

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang**

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 2641/STC-GCS ngày 30/10/2019 của Sở Tài chính về việc thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang. Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

#### **I. Đối tượng, phạm vi điều chỉnh của dự thảo**

Căn cứ quy định tại Điều 130 và Khoản 3 Điều 121 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật:

##### ***“Điều 130. Thẩm định dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh***

*Sở Tư pháp có trách nhiệm thẩm định dự thảo quyết định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Thời hạn, hồ sơ, nội dung thẩm định, báo cáo thẩm định được thực hiện theo quy định tại Điều 121 của Luật này.”*

##### ***“Điều 121. Thẩm định dự thảo nghị quyết do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình***

...

#### **3. Nội dung thẩm định bao gồm:**

- a) *Đối tượng, phạm vi điều chỉnh của dự thảo nghị quyết;*
- b) *Tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo nghị quyết với hệ thống pháp luật;*
- c) *Sự phù hợp của nội dung dự thảo nghị quyết với các quy định trong văn bản đã giao cho Hội đồng nhân dân quy định chi tiết; nội dung dự thảo nghị quyết với các chính sách trong đề nghị xây dựng nghị quyết đã được thông qua theo quy định tại Điều 116 của Luật này;*
- d) *Ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản....”*

Căn cứ quy định trên, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Quyết định.

#### **II. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật**

Khoản 1 Điều 30 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, quy định:

**“Điều 30. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm**

*1. Ban hành Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất; quyết định đơn giá thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định này đối với từng dự án cụ thể.”.*

Điều a Khoản 1 Điều 19 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định:

**“Điều 19. Trách nhiệm thi hành**

*1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:*

*a) Chỉ đạo cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thực hiện xây dựng mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng chậm nhất tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.”.*

Căn cứ quy định trên, ngày 01/7/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND về việc ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, ngày 03/4/2017 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 35/2017/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế. Tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định quy định:

**«Điều 4. Xác định tiền thuê đất trong khu kinh tế**

*1. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật, đơn giá thuê đất hàng năm được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất. Trong đó:*

*a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất từ 0,5% đến 3%. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định cụ thể theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.*

*b) Giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.*

*c) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm theo từng vị trí đất, khu vực, tuyến đường tương*

ứng với từng mục đích sử dụng đất; được công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.

d) Căn cứ quy hoạch chi tiết của từng phân khu chức năng trong Khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí đất tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và cập nhật vào Bảng giá đất.

2. Đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá được ổn định 5 năm tính từ thời điểm được Ban quản lý Khu kinh tế quyết định cho thuê đất hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất. Hết thời gian ổn định, Ban quản lý Khu kinh tế điều chỉnh lại đơn giá thuê đất áp dụng cho thời gian tiếp theo theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.”

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang (thay thế Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND) là **cần thiết và đúng thẩm quyền**.

### **III. Dự thảo Quyết định**

1. Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ “**Về việc**” tại tên gọi dự thảo Quyết định. Điều chỉnh dấu phẩy (,) thành dấu chấm (.) tại căn cứ cuối cùng của căn cứ ban hành dự thảo Quyết định.

2. Điểm b Khoản 3 Điều 1 dự thảo quy định:

“b) Trường hợp đấu giá thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định theo quy định tại Khoản 4 Điều này.”

Theo dự thảo, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Khoản 4 Điều này (Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư). Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định như sau:

“b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn thuê đất. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được xác định như sau:

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại thì giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm Thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại thì giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.”

Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 1 dự thảo Quyết định.

### 3. Điểm a Khoản 4 Điều 1 dự thảo Quyết định quy định:

“4. Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất hằng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 luật Đất đai; xác định đơn giá trả tiền thuê đất hằng năm và đơn giá trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên; ...”

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại quy định trên, vì tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP quy định:

#### “1. Sửa đổi điểm a khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 như sau:

“4. Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở

lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại.”.

4. Khoản 5 Điều 1 dự thảo quy định:

“5. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng;

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo;

c) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại quy định trên vì tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP quy định:

“1. Sửa đổi điểm a khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 như sau:

...

5. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung

wong; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại;

b) *Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại;*

c) *Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản);*

d) *Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm....”.*

## 5. Điều 5

a) *Đề nghị điều chỉnh cụm từ “Bộ Tài chính” thành “Bộ trưởng Bộ Tài chính” tại Điểm a Khoản 1 Điều 5 dự thảo Quyết định.*

b) *Tiêu đề Điều 5 dự thảo quy định cơ quan xác định đơn giá thuê đất, tuy nhiên quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 5 chưa thể hiện được thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất tại các trường hợp này. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất tại quy định trên.*

b) *Điểm c Khoản 1 Điều 5 dự thảo quy định: “c) Ban Quản lý khu kinh tế xác định đơn giá thuê đất trong khu kinh tế.”, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại quy định trên vì tại Điểm b Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao quy định:*

### ***“Điều 4. Xác định tiền thuê đất trong khu kinh tế***

...

*4. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật*

...

b) *Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất một lần tương ứng với thời hạn thuê đất và được xác định như sau:*

*- Trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên, giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do*

Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt....”.

Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo thống nhất cách sử dụng cụm từ “*khu kinh tế*” và “*khu kinh tế cửa khẩu*” tại Điểm c Khoản 1 Điều 5 và Khoản 3 Điều 6 dự thảo Quyết định.

c) Đề nghị cơ quan soạn thảo nêu cơ sở để quy định Khoản 2 Điều 5 dự thảo:

“2. Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê, đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh là quyết định cuối cùng.”

## 6. Điều 6

Tiêu đề Điều 6 đã quy định: “**Trách nhiệm của các Sở, ngành**”, do đó đề nghị bỏ cụm từ “có trách nhiệm” tại tiêu đề Khoản 1, 2, 4, 5, 6 Điều 6 dự thảo.

## V. Ý kiến đề xuất

Nội dung dự thảo Quyết định có liên quan đến Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh, do đó đề nghị cơ quan soạn thảo cần thống nhất ý kiến với cơ quan này trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp kính gửi Quý cơ quan./.

### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- Văn Phòng UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Ban Giám đốc Sở;
- Công TTĐT Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDKT&TDTHPL.

**GIÁM ĐỐC**

**Cao Thanh Sơn**