

Số: 2375/BC-STP

Hải Dương, ngày 23 tháng 8 năm 2024

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

### Dự thảo Quyết định Quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản QPPL (sửa đổi, bổ sung năm 2020 và năm 2024); trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ kèm theo Công văn số 3324/STC-QLGCS ngày 20/8/2024 của Sở Tài chính về việc thẩm định dự thảo Quy định tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương (sau đây gọi tắt là Dự thảo Quyết định), Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

#### I. THẨM ĐỊNH CÁC NỘI DUNG DỰ THẢO

##### 1. Sự cần thiết ban hành văn bản

Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó:

- Điểm a Khoản 1 Điều 26 quy định: “Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp”;

- Điểm c Khoản 2 Điều 27 quy định: “Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp”;

- Khoản 3 Điều 28 quy định: “Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất quy định tại khoản 2 Điều này sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp”.

- Khoản 1 Điều 44 quy định: Cơ quan tài chính “Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 26, 27 và 28 Nghị định này.”

- Khoản 1 Điều 48 quy định: UBND tỉnh có trách nhiệm “Ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”

Do vậy, việc Sở Tài chính căn cứ tình hình thực tế tại địa phương xây dựng dự thảo trình UBND tỉnh ban hành Quyết định Quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương là cần thiết, phù hợp với nhiệm vụ được giao tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

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

Tại thời điểm thẩm định, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo phù hợp với quy định của pháp luật.

## **3. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật**

Nội dung dự thảo về cơ bản đảm bảo phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; đảm bảo tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật. Tuy nhiên, còn một số nội dung đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu điều chỉnh lại cho phù hợp, cụ thể:

- Phần Căn cứ đề nghị bỏ đoạn “*Căn cứ Nghị quyết số: .../NQ-HĐND... trên địa bàn tỉnh Hải Dương*” do đây không phải là văn bản QPPL có hiệu lực pháp lý cao hơn theo quy định tại Khoản 1 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ.

- Đoạn cuối Khoản 5 Điều 1 đề nghị sửa đoạn: “*của loại đất có vị trí liên kề, cùng mục đích sử dụng*” thành “*của loại đất có vị trí liên kề với giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước*” để đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

## **4. Ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản**

Ngôn ngữ, kỹ thuật trình bày của dự thảo Quyết định cơ bản phù hợp với quy định tại Luật Ban hành văn bản QPPL; Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020 và năm 2024) và theo đúng mẫu số 18 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

Tuy nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, trình bày lại Điều 1 theo bố cục: Điều, khoản, điểm. Đảm bảo mỗi điểm trong bố cục của văn bản chỉ được thể hiện một ý và phải được trình bày trong một câu hoàn chỉnh hoặc một đoạn, không sử dụng các ký hiệu khác để thể hiện các ý trong một điểm theo đúng quy định tại Điều 62 Khoản 2 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung năm 2020 và năm 2024).

## **5. Về quy trình ban hành Quyết định**

Theo quy định tại Điều 26, Điều 27, Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì UBND cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước sau khi xin ý kiến của HĐND cùng cấp. Do vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo báo cáo UBND tỉnh trình xin ý kiến của HĐND tỉnh trước khi ban hành Quyết định.

Đồng thời đề nghị bổ sung nội dung xin ý kiến của HĐND tỉnh vào phần III (Quá trình soạn thảo) của dự thảo Tờ trình ban hành văn bản.

## II. KẾT LUẬN

1. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu tiếp thu ý kiến thẩm định nêu tại Phần I của Báo cáo này để chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo; đồng thời, gửi báo cáo giải trình, tiếp thu kèm theo dự thảo văn bản đã được chỉnh lý đến Sở Tư pháp khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo quyết định.

2. Dự thảo Quyết định đủ điều kiện trình UBND tỉnh sau khi cơ quan soạn thảo thực hiện việc chỉnh lý theo các nội dung theo ý kiến thẩm định đã nêu tại Báo cáo này.

Sở Tư pháp gửi Sở Tài chính tổng hợp, hoàn thiện dự thảo và trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền./.

### *Nơi nhận:*

- UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- GD Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, P.XD&PBPL.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Anh Phong**