|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH LÂM ĐỒNG**SỞ TƯ PHÁP**Số: /STP-XDKTVBV/v góp ý dự thảo Nghị quyết, Quyết định Ban hành quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; tính tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập – Tự do – Hạnh phúc***Lâm Đồng, ngày tháng 8 năm 2024* |

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1913/STC-GCS ngày 19/8/2024 của Sở Tài chính về việc góp ý dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh và Quyết định của UBND tỉnh. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Nghị quyết thống nhất quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; tính tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và dự thảo Quyết định Ban hành quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; tính tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng *(sau đây gọi tắt là dự thảo)* và các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến góp ý như sau:

**1**. **Đối với dự thảo Quyết định**

**- Tại phần tên gọi:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ *“Ban hành”* trước cụm từ *“quy định”* cho phù hợp với mẫu số 18 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 quy phạm pháp luật.

- **Tại phần căn cứ:**

+ Tại căn cứ thứ ba: Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ *“số 31/2024/QH15”* sau cụm từ *“Căn cứ Luật Đất đai”* cho phù hợp và thống nhất với cách trình bày phần căn cứ. Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

+ Tại căn cứ thứ tư: Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ từ *“thu”* trước cụm từ *“tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”* cho phù hợp với tên gọi của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

**- Tại Điều 1:**

+ Tại phần tiêu đề của Điều 1: Cơ quan soạn thảo quy định: *“Quy định mức tỷ lệ (%)* ***cụ thể xác định*** *đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm;* ***tính tiền*** *thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng, cụ thể như sau”*.

Tuy nhiên, căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quy định về trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm **không thông qua hình thức đấu giá**: *“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”*.

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về **đơn giá** thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai: *“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”*.

Căn cứ khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về **đơn giá** thuê đất đối với đất có mặt nước: *“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”*.

Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa tên gọi của Điều 1 cho phù hợp.

+ Tại khoản 1: Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung *“không thông qua hình thức đấu giá”* vào sau nội dung *“đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm”* cho phù hợp với điểm a Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

+ Tại khoản 2: Cơ quan soạn thảo quy định: *“Đối với đất được nhà nước cho thuê để xây dựng các công trình ngầm không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất)* ***hoặc công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất*** *thì đơn giá thuê đất được xác định như sau:”*. Tuy nhiên, căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: *“****Đơn giá thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất)*** *theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai, được tính như sau”*. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp.

**- Tại Điều 3:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ *“(%)”* sau cụm từ *“tỷ lệ phần trăm”* cho phù hợp với tên gọi của Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND. Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cụm từ *“Lâm Đồng”* sau cụm từ *“Ủy ban nhân dân tỉnh”* và bỏ cụm từ *“(%)”* sau cụm từ *“tỷ lệ phần trăm”* cho phù hợp với tên gọi của Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND.

**- Tại phần nơi nhận:** Đề nghị cơ quan soạn thảo sửa nơi nhận *“Như Điều 3”* thành *“Như Điều 4”* cho phù hợp.

**2**. **Đối với dự thảo Nghị quyết**

- **Tại phần căn cứ pháp lý:**

+ Tại căn cứ thứ ba: Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ *“số 31/2024/QH15”* sau cụm từ *“Căn cứ Luật Đất đai”* cho phù hợp và thống nhất với cách trình bày phần căn cứ. Đồng thời, đề nghị chỉnh sửa lại ngày, tháng, năm ban hành của Luật Đất đai cho chính xác.

+ Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung căn cứ *“Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024”* cho đầy đủ.

+ Tại căn cứ thứ tư: Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ từ *“thu”* trước cụm từ *“tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”* cho phù hợp với tên gọi của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- **Tại Điều 1**: Đối với nội dung quy định tại Điều 1 dự thảo Nghị quyết, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại, đối chiếu các quy định có liên quan và nội dung cần chỉnh sửa tại dự thảo Quyết định nêu trên để chỉnh sửa tại dự thảo Nghị quyết cho thống nhất, phù hợp quy định.

**3. Đối với dự thảo Tờ trình**

Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/05/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, để trình bày dự thảo Tờ trình cho phù hợp. Cụ thể như:

**- Tại mục sự cần thiết ban hành văn bản:** Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày lại với hai nội dung: **Cơ sở chính trị, pháp lý**; **Cơ sở thực tiễn**, cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

**- Tại mục về “Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo văn bản:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm mục về *“Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo văn bản”* cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

**- Tại mục về “Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản (nếu có)”:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm mục về *“Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản (nếu có)”* cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

**- Tại phần kết thúc:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cụm từ *“Sở Tài chính”* vào trước cụm từ *“xin kính trình”* cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

- Đối với các nội dung chỉnh sửa tại dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa, bổ sung giải trình cơ sở pháp lý tại dự thảo Tờ trình cho thống nhất, có cơ sở để Sở Tư pháp thẩm định và Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Ngoài ra, đối với Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về dự thảo văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị cơ quan soạn thảo áp dụng Mẫu số 14 Phụ lục I kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP để trình bày cho phù hợp.

**4. Về trình tự, thủ tục xây dựng**

Theo điểm a Khoản 1 Điều 26; điểm c khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân phải xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh cùng cấp. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo lại xây dựng đồng thời dự thảo Nghị quyết và dự thảo Quyết định. Do đó, nêu trường hợp dự thảo Nghị quyết có thay đổi nội dung sau khi trình xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh thì đề nghị cơ quan soạn thảo thay đổi nội dung dự thảo Quyết định theo nội dung thay đổi của dự thảo Nghị quyết, đồng thời, gửi các cơ quan có liên quan để góp ý lại đối với các nội dung thay đổi.

Qua rà soát, Sở Tư pháp nhận thấy, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa có ý kiến thống nhất xây dựng dự thảo, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo căn cứ khoản 1 Điều 127 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 quy định về đề nghị xây dựng quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: *“****Cơ quan chuyên môn*** *thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm* ***đề nghị xây dựng quyết định*** *của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”* để đề nghị Ủy ban nhân dân xây dựng dự thảo quyết định cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến góp ý của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết thống nhất quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; tính tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và dự thảo Quyết định Ban hành quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; tính tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Sở Tư pháp kính gửi Sở Tài chính./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như trên;- Giám đốc; - Phó Giám đốc phụ trách;- Trang TTĐT STP;- Lưu: VT, XDKTVB. | **KT. GIÁM ĐỐC****PHÓ GIÁM ĐỐC****Vũ Văn Thúc** |