

**BÁO CÁO**

**Tiếp thu, giải trình và tổng hợp góp ý của các đơn vị về Dự thảo Quyết định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

(Đính kèm Tờ trình số /TT-STC-BVG ngày tháng năm 2014)

\*\*\*\*\*

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

Căn cứ các quy định nêu trên và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài chính đã Dự thảo Tờ trình Ủy ban nhân dân thành phố và Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12 tháng 8 năm 2014, Sở Tài chính có Công văn số 7214/STC-BVG gửi Ủy ban nhân dân, chi cục thuế 24 quận - huyện và các Sở, ngành liên quan góp ý (kèm Dự thảo Quyết định và Dự thảo Tờ trình trên website của Sở để các đơn vị góp ý) để Sở tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố.

Đến nay, Sở Tài chính đã nhận được góp ý của 18 đơn vị như sau:

**I. Các đơn vị thống nhất với Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định:** 13 đơn vị, cụ thể:

STT	Tên đơn vị	Số Văn bản	Ngày tháng năm
1	Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	1744	25/8/2014
2	UBND Q.Tân Phú	959	22/8/2014
3	UBND Q.11	1159	22/8/2014
4	UBND H.Cần Giờ	1755	21/8/2014
5	UBND Q4	1716	27/8/2014
6	UBND H.Hóc Môn	2616	28/8/2014
7	UBND Q1	1971	26/8/2014
8	UBND Q6	2534	27/8/2014
9	UBND Q.Bình Thạnh	1579	27/8/2014
10	UBND Q.Thủ Đức	455	21/8/2014

11	UBND H.Củ Chi	6338	29/8/2014
12	UBND Q8	3340	08/9/2014
13	UBND Q5	787	03/9/2014

## II. Các đơn vị có ý kiến góp ý: 04 đơn vị

### 1. Góp ý của Sở Xây dựng (Công văn số 7260/QSX-KTXD ngày 29/8/2014):

a) Tại Điểm b khoản 1 Điều 1 Dự thảo Quyết định: Đề nghị cần nghiên cứu, cân nhắc, tính toán kỹ và cụ thể hơn; bởi vì tỷ lệ % tính tiền thuê đất được quy định trong Dự thảo cho từng mục đích sử dụng và khu vực đều thấp hơn 0,5% so với Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố trước đây, nhưng trong Tờ trình chưa đưa ra cơ sở tính toán, xác định hoặc số liệu thực tế để chứng minh, mà chỉ dựa vào quy định về khung tỷ lệ phần trăm tính tiền thuê đất tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ từ 1% đến 3% so với khung tỷ lệ phần trăm tiền thuê đất cho tất cả khu vực và mục đích sử dụng là chưa thuyết phục.

Về việc này, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Tại điểm a Khoản 1 mục V Dự thảo Tờ trình, Sở Tài chính đã nêu rõ cơ sở của việc điều chỉnh giảm tỷ lệ phần trăm tính tiền thuê đất là do đơn giá tính tiền thuê đất theo Nghị định số 121/2010/NĐ-CP tăng lên quá cao, dẫn đến Chính phủ đã ban hành một loạt các chính sách giảm tiền thuê đất trong các năm 2011, 2012, 2013 và 2014.

Do đó, để ổn định đơn giá thuê đất cho người thuê đất, tránh trường hợp sau khi ban hành phải báo cáo Chính phủ ban hành chính sách miễn, giảm như trong thời gian qua, Sở Tài chính đề xuất tỷ lệ % tính tiền thuê đất mức thấp nhất là 1% và tối đa là 2% tùy theo khu vực và mục đích sử dụng đất thuê là phù hợp.

b) Tại Điểm a, khoản 4 và điểm a khoản 5 Điều 1: Đề nghị bổ sung thêm: “...của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất **do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành**)”.

Tiếp thu ý kiến này, Sở Tài chính đã bổ sung vào Dự thảo.

c) Tại Khoản 2 Điều 5: Đề nghị điều chỉnh cụm từ: “...về đơn giá thuê đất giữa người thuê, đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền” thành “...về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Nội dung này, Sở Tài chính đã xây dựng Dự thảo theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nên không nhất thiết phải sửa đổi, bổ sung như ý kiến của Sở Xây dựng.

d) Đề nghị bổ sung thêm 1 điều khoản quy định về các trường hợp xử lý chuyển tiếp do các văn bản pháp lý để ban hành Quyết định này là Nghị định số 46/2014 ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 và Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính đã có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2014.

Tiếp thu nội dung này, Sở Tài chính đã bổ sung khoản 2 Điều 7 Dự thảo Quyết định như sau: “2. Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện theo Nghị định số 46/2014 ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và quy định tại Quyết định này”.

## **2. Góp ý của Sở Tư pháp (Công văn số 4828/STP-VB ngày 08/9/2014):**

a) Phần căn cứ ban hành Quyết định:

- Đề nghị bổ sung “Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất”.

- Bỏ đoạn: “Ủy ban nhân dân thành phố quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”.

Tiếp thu ý kiến nêu trên, Sở Tài chính đã sửa đổi, bổ sung vào Dự thảo.

b) Tại đoạn 1, điểm a khoản 6 của dự thảo quy định trong trường hợp **thuộc** đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất **bằng 2 lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định** nên đề nghị giải thích rõ cơ sở pháp lý để xác định hệ số điều chỉnh giá đất trong trường hợp này bằng 2 lần giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định.

Ngoài ra, đề nghị giải thích về cơ sở pháp lý để xử lý đối với các trường hợp không thuộc đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC thì áp dụng theo **phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để xác định giá đất cụ thể** nêu tại đoạn 2 điểm a Khoản 6 của dự thảo.

Về việc này, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Nội dung này, Liên Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 7213/STC-TN&MT ngày 12 tháng 8 năm 2014 trình Ủy ban nhân dân thành phố. Theo đó, đã nêu cụ thể như sau: “*Tại khoản 1 Điều 17 của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định: “Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số*

*điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì được tiếp tục sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2014 theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định đơn giá thuê đất”.*

*Nội dung này, Liên Sở hiểu rằng hệ số đã ban hành chỉ áp dụng cho các đối tượng theo quy định tại Thông tư số 94/2011/TT-BTC, không thể áp dụng cho các đối tượng mới theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ.*

*Do đó, Liên Sở kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận như sau:*

*a) Các trường hợp **thuộc** đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011; Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính, thì được áp dụng hệ số do Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;*

*b) Các trường hợp **không** thuộc đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC; Thông tư số 94/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính, nhưng thuộc các trường hợp được áp dụng hệ số điều chỉnh giá theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, trong thời gian Ủy ban nhân dân thành phố chưa ban hành hệ số điều chỉnh thì được áp dụng xác định giá đất cụ thể”.*

Nội dung nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại khoản 1 Mục I Công văn số 4539/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 9 năm 2014. Đồng thời, đối tượng và phạm vi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất của Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính so với đối tượng và phạm vi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất của của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP là khác nhau, nên nội dung nêu trong Dự thảo là phù hợp.

c) Khoản 2 Điều 7 nên thay từ “chưa được” bằng “không” và bổ sung từ “chi tiết” (các nội dung khác **không** được quy định **chi tiết** tại Quyết định này...).

Tiếp thu góp ý này, Sở Tài chính đã sửa đổi, bổ sung theo góp ý của Sở Tư pháp.

d) Về thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản:

Đề nghị thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 55/2005/TTLT-BNV-VPCP ngày 06 tháng 5 năm 2005 của Bộ Nội vụ và Văn phòng Chính phủ hướng dẫn về thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản (những nội dung hướng dẫn trình bày văn bản quy phạm pháp luật); lưu ý cách thức bố cục nội

dung văn bản, việc đánh số thứ tự các điều, khoản, điểm; cách đặt dấu câu trong văn bản.

Tiếp thu ý kiến này, Sở Tài chính đã rà soát, kiểm tra và hoàn chỉnh theo góp ý của Sở Tư pháp.

### **3. Ý kiến góp ý của UBND quận Bình Tân (Công văn số 1731/UBND ngày 08/9/2014):**

a) Tại bảng quy định mục đích sử dụng đất thuê và tỷ lệ % tính tiền thuê đất theo điểm b khoản 1 Điều 1 của Dự thảo Quyết định: kiến nghị bổ sung mục đích sử dụng đất thuê và tỷ lệ % tính tiền đối với mục đích: đầu tư xây dựng trường học (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông); sử dụng đất thuê với mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất để làm nhà xe, nhà bảo vệ, nhà ăn...

Nội dung này đã được Sở Tài chính Dự thảo quy định tỷ lệ phần trăm theo mục đích: “*đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh*”, nêu tại khoản 1 Điều 1 nên không cần phải bổ sung như ý kiến của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân.

- Tại điểm c khoản 2 Điều 6: Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xác định phương án giá đất cụ thể gửi Sở Tài chính tổ chức thẩm định và báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định. Tuy nhiên, dự thảo chưa nêu rõ thủ tục, trình tự luân chuyển hồ sơ thuê đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân giữa các cơ quan có liên quan. Đối với hồ sơ thuê đất của hộ gia đình, cá nhân thì cơ quan nào (chi cục thuế quận hay Ủy ban nhân dân quận) chuyển hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường xác định phương án giá đất.

Tại thời điểm hiện nay, Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa hướng dẫn cụ thể quy trình, thủ tục luân chuyển hồ sơ giữa các Sở, ngành và các cơ quan chức năng nên Sở Tài chính chưa đưa nội dung này vào Dự thảo được. Mặt khác, nội dung này sẽ được ban hành theo quy trình riêng sau khi có hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương, nên trước mặt đề nghị quy định như Dự thảo.

b) Đơn giá thuê đất các năm vừa qua đã tăng gần 4 lần so với trước đây nên kiến nghị xem xét, tham mưu tỷ lệ % tính tiền thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân quy định theo Luật đất đai 2013 và Nghị định số 44/2014/ND-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ để tính tiền thuê đất kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 trở về sau phù hợp với tình hình hiện nay.

Nội dung này, Sở Tài chính đã nghiên cứu và đã kiến nghị đưa vào Dự thảo giảm tỷ lệ phần trăm tính tiền thuê đất so với Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố.

#### **4. Góp ý của Cảng vụ hàng không miền Nam (Công văn số 751/CVMN-QLC ngày 22/8/2014):**

a) Tại mục 1, phần V, trang 4 dự thảo Tờ trình: điều chỉnh cụm từ: "...Nay, theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định tỷ lệ % tính tiền thuê đất từ 1% đến 3%" thành "...Nay, theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định tỷ lệ % tính tiền thuê đất từ **0,5%** đến 3%"

- Điều chỉnh cụm từ "...Sở Tài chính đề xuất tỷ lệ % tính tiền thuê đất mức thấp nhất là 1% và tối đa là 2% tùy theo khu vực và mục đích sử dụng đất thuê" thành "...Sở Tài chính đề xuất tỷ lệ % tính tiền thuê đất mức thấp nhất là **0,5%** và tối đa là 2% tùy theo khu vực và mục đích sử dụng đất thuê".

Về việc này, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất là 1%, nên việc Cảng vụ Hàng không Miền Nam đề nghị điều chỉnh lại cụm từ như trên là chưa phù hợp.

b) Tại mục 6, phần V, trang 7 dự thảo Tờ trình: đề nghị bổ sung thêm nội dung: Cảng vụ hàng không miền Nam có trách nhiệm xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước trong phạm vi cảng hàng không sân bay đã được UBND tỉnh giao đất làm căn cứ để cơ quan thuê xác định đơn giá thuê đất và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.

Tiếp thu góp ý nêu trên, Sở Tài chính đã bổ sung nội dung nêu trên vào khoản 5 Điều 6 của Dự thảo.

c) Tại mục 1, Điều 1, trang 2 dự thảo Quyết định: Đề nghị bổ sung tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất tại đất cảng hàng không, sân bay tại các khu vực bị hạn chế xây dựng, khu vực cần khuyến khích đầu tư các dịch vụ hàng không, phi hàng không cần thiết để đảm bảo khai thác là 0,5%.

Về việc này, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Việc giảm tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất chỉ áp dụng đối với một số khu vực, ngành nghề và lĩnh vực khuyến khích đầu tư hoặc đặc biệt khuyến khích đầu tư và đã được Sở Tài chính Dự thảo tại điểm c khoản 1 Điều 1. Do đó, nêu các đơn vị thuê đất tại Cảng hàng không nếu thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư hoặc đặc biệt khuyến khích đầu tư sẽ được giảm tỷ lệ phần trăm tính đơn giá theo quy định; không thể quy định tất cả các lĩnh vực

vực thuê đất tại Cảng hàng không đều áp dụng theo tỷ lệ là 0,5% như đề nghị của Cảng hàng không được.

#### **5. Góp ý của Cục Thuế (Công văn số 7643/CT-KTTĐ ngày 16/9/2014):**

a) Về hệ số điều chỉnh giá đất: Cục Thuế thành phố đề nghị được áp dụng hệ số 2 và tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất đến hết năm 2014. Nội dung này, Sở Tài chính đã có ý kiến giải trình như ý kiến góp ý của Sở Tư pháp nêu trên.

b) Về tỷ lệ phần trăm: Cục Thuế thành phố đề nghị mục đích sử dụng đất thuê để sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; nhà kho, nhà xưởng; bến cảng, bến tàu, bến phà, bến đò, bến xe, nhà ga, sân bay; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ, tỷ lệ phần trăm tính bằng 1%, vì không có khả năng sinh lợi đặc biệt.

Về nội dung này, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Theo Điều a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định: *“Đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để xác định đơn giá thuê đất một năm nhưng tối đa không quá 3%”.*

Theo quy định trên thì đất thuộc đô thị, ... thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền quy định tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất cao hơn 1%, nên Dự thảo quy định theo từng tỷ lệ % theo từng khu vực là phù hợp (thay vì theo ý kiến Cục Thuế là phải có khả năng sinh lợi đặc biệt). Mặt khác, căn cứ vào chỉ đạo của lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố ngay từ năm 2006, khi xây dựng chính sách thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đã có nêu rõ quan điểm cần di dời các cơ sở sản xuất ra khỏi nội thành, ưu tiên tại phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất và các vùng ngoại thành. Do đó, ngoài các chính sách về ưu đãi khi di dời, khi xây dựng chính sách tài chính đất đai cần phải thể hiện rõ quan điểm này. Vì vậy, Sở Tài chính đã xây dựng Dự thảo theo quan điểm xuyên suốt của lãnh đạo Thành phố và tình hình thực tiễn của Thành phố là phù hợp và đúng quy định.

c) Tiếp thu góp ý của Cục Thuế thành phố, Sở Tài chính bổ sung khoản 7 vào Điều 1 Dự thảo với nội dung: *“Đối với Khu Công nghệ cao Thành phố và Khu Công viên phần mềm Quang Trung, quận 12 sẽ áp dụng theo quy định riêng của Ủy ban nhân dân thành phố”*, như quy định trước đây tại Quyết định số 14/2012/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố./.