

BÁO CÁO

Thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

Sở Tư pháp nhận được Tờ trình số 5700/SNNMT-QLĐĐ ngày 25/9/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ dự thảo văn bản, Sở Tư pháp báo cáo như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH; PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO

1. Sự cần thiết ban hành văn bản

Thực hiện quy định tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các quy định liên quan, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND Ngày 20/12/2024 ban hành Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn (*sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 79/2025/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 về sửa đổi, thay thế, bãi bỏ một phần quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về thi hành Luật Đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn*).

Tuy nhiên, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó khoản 22 Điều 13 quy định về việc sửa đổi khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau:

“6. Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trong quy định về thủ tục hành chính về đất đai.

Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai được quy định căn cứ quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, đăng ký

biến động đất đai, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và quy định về trình tự, thủ tục tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này; trong đó quy định cụ thể thời hạn kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, hoặc kể từ thời điểm nộp hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông hoặc cơ quan ký hợp đồng BT (trong trường hợp giao đất, cho thuê đất để thanh toán hợp đồng BT) hoặc cơ quan, người có thẩm quyền được giao nhiệm vụ phải chuyển Phiếu chuyển thông tin sang cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; quy định rõ thời hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải xác định và quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai phải quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền tại địa phương trong từng bước thực hiện thủ tục; thời gian tối đa thực hiện các thủ tục; thành phần hồ sơ phải nộp, trong đó có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có); các mẫu thực hiện thủ tục hành chính phải quy định rõ các thông tin bắt buộc làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (trong đó có thông tin về giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời gian miễn một số năm; các khoản được trừ vào nghĩa vụ tài chính; thông tin về biến động quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất).

Trong thời gian chưa ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc quyết định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai đối với từng trường hợp cụ thể.”

Do vậy cần xem xét điều chỉnh một số quy định tại Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND để phù hợp với các quy định hiện hành về đất đai và các quy định khác có liên quan.

Tại khoản 1 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định: “*Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành văn bản đó hoặc bị đình chỉ việc thi hành bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 54 của Luật này hoặc luật, nghị quyết của Quốc hội có quy định khác*”.

Căn cứ các nội dung và quy định trên, việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn là có cơ sở và phù hợp với thẩm quyền của UBND tỉnh.

2. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

2.1. Phạm vi điều chỉnh

Đề nghị sửa khoản 1 Điều 1 về việc sửa đổi phạm vi điều chỉnh như sau:

“1. Quy định này quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP”.

2.2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng phù hợp với quy định hiện hành và nội dung dự thảo.

II. SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO VỚI CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG

Nội dung dự thảo phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng.

III. TÍNH HỢP HIỆN, TÍNH HỢP PHÁP, TÍNH THỐNG NHẤT VỚI HỆ THỐNG PHÁP LUẬT CỦA DỰ THẢO

1. Dự thảo Quyết định

1.1. Tên của dự thảo: *“Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn”.*

Tại nội dung dự thảo chỉ sửa đổi, bổ sung một số quy định tại Quy định ban hành kèm theo, do vậy đề nghị sửa như sau:

“Quyết định sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn ban hành kèm theo Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn”.

Đồng thời rà soát sửa tương tự đối với khổ cuối của phần căn cứ ban hành và tiêu đề của Điều 1.

1.2. Phần căn cứ ban hành

Bỏ căn cứ sau do không liên quan trực tiếp đến nội dung của dự thảo: *“Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15”.*

1.3. Điểm b khoản 2 Điều 1 quy định:

“...c. Trường hợp xác định giá đất cụ thể tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này.

d. Trường hợp xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì thực hiện theo quy định tại **khoản 4 Điều 1 Quyết định này**.”.

Đối với quy định trên, đề nghị xem xét một số nội dung sau:

- Tại điểm c, xem xét bổ sung và sửa như sau cho phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15: **“Trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ thì thực hiện quy trình luân chuyển hồ sơ theo quy định tại Điều 5”**.

- Tại điểm d, xem xét sửa như sau: **“Trường hợp xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì thực hiện quy trình luân chuyển hồ sơ theo quy định tại Điều 6”**.

1.4. Điểm a khoản 3 Điều 1 quy định về việc sửa đổi, bổ sung tiêu đề Điều 5 như sau:

“Điều 5. Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo Giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại điểm a, b, d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ”.

Điểm a, b khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) **Tính tiền sử dụng đất** đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

b) **Tính tiền thuê đất** khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

Tuy nhiên khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định như sau: **“Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”**.

Khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định như sau: “Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 của Luật Đất đai nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này hoặc tiếp tục xác định giá đất cụ thể theo quy định của *Luật Đất đai*. Trường hợp quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này thì thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Nghị quyết này”.

Căn cứ các quy định trên, hiện nay việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện căn cứ theo Bảng giá đất, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, rà soát lại tiêu đề cho phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn áp dụng thực hiện quy trình luân chuyển hồ sơ, trách cách hiệu không thống nhất trong quá trình thực hiện.

1.5. Điểm c khoản 3 Điều 1, sửa như sau:

“...Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất hoàn chỉnh, bổ sung của Tổ chức thực hiện định giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Hội đồng thẩm định giá đất cùng cấp kiểm tra, xem xét, thẩm định (Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ; được bổ sung, sửa đổi tại **điểm a** khoản 14 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) ”.

1.6. Đề nghị bổ sung quy định sau vào dự thảo: “trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó”.

IV. SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

Nội dung dự thảo không quy định thủ tục hành chính.

V. NGUỒN TÀI CHÍNH, NGUỒN NHÂN LỰC, VIỆC PHÂN CẤP, THỰC HIỆN NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN ĐƯỢC PHÂN CẤP, VIỆC ỨNG DỤNG, THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KHOA HỌC, CÔNG NGHỆ, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ

Các nguồn lực bảo đảm thực hiện Quyết định này được thực hiện theo quy định.

VI. VỀ NGÔN NGỮ, THỂ THỨC, KỸ THUẬT TRÌNH BÀY VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC SOẠN THẢO VĂN BẢN

1. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày

Bỏ dấu gạch chân dưới phần tên gọi của dự thảo Quyết định.

2. Về trình tự, thủ tục soạn thảo

- Cơ quan chủ trì soạn thảo đã thực hiện các bước theo quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Đề nghị thực hiện việc đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 187/2025/NĐ-CP (*chậm nhất 25 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến; thời gian đăng tải ít nhất 30 ngày*).

VII. VỀ ĐIỀU KIỆN TRÌNH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu, tiếp thu các ý kiến thẩm định, hoàn thiện dự thảo, sau khi nghiên cứu, tiếp thu, giải trình các ý kiến thẩm định đã nêu tại Báo cáo này, dự thảo đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh./.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo Quyết định; đồng thời thực hiện bảo đảm theo quy định tại khoản 1¹, khoản 2² Điều 51 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, NVI (VHM).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vi Thị Thùy

¹ “1. Cơ quan chủ trì soạn thảo có trách nhiệm: a) Nghiên cứu tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện hồ sơ dự thảo văn bản; b) Trao đổi, thống nhất với các cơ quan về các vấn đề còn có ý kiến khác nhau.”

² “2. Hồ sơ dự thảo văn bản trình Ủy ban nhân dân, đồng thời gửi Sở Tư pháp bằng bản điện tử và 01 bản giấy, bao gồm: a) Tài liệu quy định tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định này, trong đó tờ trình, các báo cáo được ký và đóng dấu, dự thảo văn bản được đóng dấu giáp lai, các tài liệu khác được đóng dấu treo của cơ quan chủ trì soạn thảo; b) Báo cáo thẩm định; báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định.”