UBND TỈNH AN GIANG **SỞ TƯ PHÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:4094 /BC-STP	*An Giang, ngày 10 tháng 6 năm 2026*

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh An Giang

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 4562/STC-GCS ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Sở Tài chính về việc thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh (Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; mức 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) và mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang), Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

I. TÍNH HỢP HIẾN, HỢP PHÁP VÀ TÍNH THỐNG NHẤT CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH VỚI HỆ THỐNG PHÁP LUẬT

Căn cứ khoản 1 Điều 26; khoản 1, khoản 2 Điều 27; Điều 28 của 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, ngày 09 tháng 01 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND 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 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Tại khoản 13 Điều 13 của Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ 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 quy định:

*"**13. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 26 như sau:***

"1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

$$\text{Đơn giá thuê đất hằng năm} = \text{Tỷ lệ phần trăm (\%) tính đơn giá thuê đất nhân} \times \left(\text{Giá đất tính tiền thuê đất} - \text{Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m2 đất ghi trên Phiếu chuyển thông tin} \right)$$

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

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 (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp….”

Tại khoản 1, 2 Điều 27; khoản 2, 3 Điều 28 và khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

*“**Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm***

1. Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này.

2. 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:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c) 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.

Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

3. 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.

Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

1. 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."

Tại khoản 23 Điều 1; khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh quy định:

*"**Điều 1. Sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh***

23. Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Kiên Giang và tỉnh An Giang thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh An Giang. ...

Điều 2. Hiệu lực thi hành

2. Các cơ quan theo thẩm quyền khẩn trương thực hiện các công tác chuẩn bị cần thiết, bảo đảm để chính quyền địa phương ở các tỉnh, thành phố hình thành sau sắp xếp quy định tại Điều 1 của Nghị quyết này chính thức hoạt động từ ngày 01 tháng 7 năm 2025."

Tại khoản 1 Điều 54 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định:

*"**Điều 54. Quy định chuyển tiếp***

1. Chậm nhất là ngày 01 tháng 3 năm 2027, các văn bản quy phạm pháp luật có nội dung quy định về tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan của chính quyền địa phương các cấp phải được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp quy định tại Luật này..."

Tại khoản 1 Điều 8 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

*"**Điều 8. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc đình chỉ việc thi hành văn bản quy phạm pháp luật***

1. 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. "

Tại khoản 3 Điều 1 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

"3. Sửa đổi, bổ sung Điều 21 như sau:

*"**Điều 21. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh***

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;"

Căn cứ các quy định trên, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh An Giang *(thay thế Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND)* là *cần thiết và đúng thẩm quyền*.

II. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Dự thảo Quyết định quy định:

*"**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng***

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 50/2026/NĐ-CP.

b) Mức đơn giá thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP.

c) Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.

c) Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất."

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh các nội dung sau:

1. Phạm vi điều chỉnh

Tại khoản 13 Điều 13 của Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định:

*"**13. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 26 như sau:***

"1. ...

*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 (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp….”*

Tại khoản 2 Điều 27; khoản 2, 3 Điều 28 và khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

*“**Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm***

2. 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:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c) 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.

Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

3. 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.

Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

1. 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.”*

a) Căn cứ quy định tại khoản 13 Điều 13 của Nghị định số 50/2026/NĐ-

CP và khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh phạm vi điều chỉnh tại điểm a khoản 1 Điều 1 dự thảo Quyết định *("tỷ lệ"* thành *"Mức tỷ lệ"*).

b) Nội dung giao quy định cụ thể đối với điểm b khoản 1 Điều 1 dự thảo Quyết định là điểm c khoản 2 Điều 27 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, trình bày phạm vi điều chỉnh chính xác, phù hợp.

c) Nội dung giao quy định cụ thể đối với điểm c khoản 1 Điều 1 dự thảo Quyết định là khoản 3 Điều 28 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, trình bày phạm vi điều chỉnh chính xác, phù hợp.

d) Ngoài các quy định giao tại khoản 13 Điều 13 của Nghị định số 50/2026/NĐ-CP; điểm c khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP còn 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."*

Căn cứ quy định trên, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát cụm từ *"mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê"* có đồng nghĩa với cụm từ *"mức đơn giá thuê đất"* tại điểm c khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Việc quy định *"mức đơn giá thuê đất"* tại dự thảo Quyết định đang quy định *"mức tỷ lệ phần trăm"* (20% và 30%). Nếu có, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh thống nhất cách sử dụng từ ngữ trong toàn bộ dự thảo và thống nhất với tên Quyết định. Lưu ý ý kiến tại khoản 1 Mục III của Báo cáo này.

Trường hợp không đồng nghĩa, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung đầy đủ nội dung quy định tại dự thảo Quyết định do tại đăng ký xây dựng và Tờ trình dự thảo Quyết định, cơ quan soạn thảo có trình bày căn cứ ban hành theo quy định tại khoản 1 Điều 44 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2. Đối tượng áp dụng

a) Rà soát cụm từ *"cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất"* tại điểm b khoản 2 Điều 1 dự thảo Quyết định.

Theo đó, điểm b khoản 2 Điều 1 dự thảo Quyết định đang liệt kê nhiều trường hợp như chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, công nhận quyền sử dụng đất.... Tuy nhiên, đề nghị rà soát, xác định các trường hợp này có phát sinh nghĩa vụ nộp tiền thuê đất không. Đồng thời, đề nghị rà soát, quy định đối tượng áp dụng tại điểm b khoản 2 Điều 1 dự thảo Quyết định thống nhất, phù hợp với

phạm vi điều chỉnh của Quyết định.

b) Đề xuất điều chỉnh điểm c khoản 2 Điều 1 dự thảo Quyết định thành: *"Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân khác có liên quan."*.

III. DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh dự thảo Quyết định theo ý kiến tại Mục II của Báo cáo này và lưu ý một số nội dung sau:

1. Tên dự thảo Quyết định

Tên hiện tại: ***"Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; mức đơn giá thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang"***.

Tên được chấp thuận: "***Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh An Giang***".

Trên cơ sở ý kiến tại **khoản 1 Mục II của Báo cáo này**, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, đánh giá và điều chỉnh tên dự thảo Quyết định phù hợp, trường hợp các cụm từ có ý nghĩa tương đồng, đề xuất cơ quan soạn thảo sử dụng tên theo đăng ký xây dựng đã được chấp thuận.

Trường hợp các cụm từ không đồng nghĩa với nhau, đề xuất cơ quan soạn thảo bỏ cụm từ *"(không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất)"* và nội dung này sẽ được quy định cụ thể tại phạm vi điều chỉnh.

2. Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh căn cứ thứ 5, 6 như sau: "*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP;*".

Trường hợp rà soát, thống nhất điều chỉnh tên dự thảo Quyết định theo ý kiến tại khoản 2 Mục này, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh tên Quyết định trong dòng cuối phần căn cứ ban hành.

3. Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh viện dẫn theo quy định tại khoản 38 Điều 1 của Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể:

"38. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 68 như sau:

"1. Việc viện dẫn văn bản được thực hiện như sau:

a) Đối với văn bản được viện dẫn là luật, pháp lệnh, khi viện dẫn phải ghi đầy đủ tên văn bản và số, ký hiệu của văn bản; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau tên văn bản, số, ký hiệu của văn bản cụm từ "được sửa đổi, bổ sung bởi" và tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản sửa đổi, bổ sung; trường hợp được sửa đổi, bổ sung nhiều lần thì từ lần sửa đổi, bổ sung lần thứ hai trở đi chỉ ghi tên loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản sửa đổi, bổ sung;

*Lần viện dẫn tiếp theo, ghi tên **loại văn bản, số, ký hiệu của văn bản**; đối với văn bản đã được sửa đổi, bổ sung thì ghi thêm sau số, ký hiệu của văn bản cụm từ "được sửa đổi, bổ sung bởi" và tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản;"."*

4. Điều 2

a) Tại khoản 13 Điều 13 của Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định:

"... a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

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 (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp...."

Căn cứ quy định trên, việc quy định *"Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm theo từng khu vực, tương ứng với từng mục đích sử dụng đất, như sau:"* có đảm bảo đầy đủ chưa, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát cơ sở xem xét quy định mức tỷ lệ phần trăm đã đảm bảo quy định chưa.

Trường hợp đã phù hợp, đề nghị bỏ dấu phẩy giữa cụm từ *"khu vực, tương ứng"*.

b) Việc phân chia khu vực tại Điều 2 dự thảo Quyết định chủ yếu theo đơn vị hành chính *"xã, phường, đặc khu"*. Ngoài ra, cơ quan soạn thảo còn phân chia theo địa bàn khu công nghiệp, khu kinh tế. Tuy nhiên, các khu công nghiệp, khu kinh tế thuộc địa bàn các xã, phường, đặc khu, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát cách trình bày việc phân chia khu vực tại Điều 2 dự thảo Quyết định đã phù hợp chưa.

Trường hợp quy định tại Điều 2 dự thảo Quyết định là phù hợp, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, đánh giá sự cần thiết quy định *"(trừ khu công nghiệp, khu kinh tế)"* tại khoản 2 do khoản 3 đã quy định đối với *"các khu công nghiệp, khu kinh tế còn lại"*.

c) Tại khoản 1, 3 Điều 9 của Luật Đất đai quy định:

*"**Điều 9. Phân loại đất***

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng.

3. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

...

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;"

Căn cứ các quy định trên, *"đất thương mại, dịch vụ"* thuộc *"đất phi nông nghiệp"*. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bố cục khoản 2, 3 phù hợp hơn (trình bày theo hướng: đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp; đất phi nông nghiệp gồm: *"đất thương mại, dịch vụ"* và *"đất phi nông nghiệp còn lại"*).

d) Ngoài việc kế thừa quy định tại Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND và Quyết định số 53/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, trình bày thêm cơ sở quy định mức tỷ lệ phần trăm tại Điều 2 dự thảo Quyết định.

5. Tại khoản 14 Điều 13 của Nghị định số 50/2026/NĐ-CP quy định:

*"**Điều 13. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất***

14. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 29 như sau:

"1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có), mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước, Phiếu chuyển thông tin do 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 lập Phiếu chuyển thông tin chuyển đến, Thuế tỉnh, thành phố (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Thuế cơ sở (đối với các trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê."

Căn cứ quy định trên, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát sự cần thiết, phù hợp quy định khoản 2 Điều 5 dự thảo Quyết định.

6. Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh cỡ chữ tại thẩm quyền ký ban hành theo quy định tại điểm b khoản 7 Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, cụ thể:

"7. Ký văn bản quy phạm pháp luật

b) Chức vụ của người có thẩm quyền ký văn bản được trình bày bằng chữ in hoa, cỡ chữ 13, kiểu chữ đứng, đậm."

7. Lưu ý

a) Tại khoản 13 Điều 13 của Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ 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 quy định:

*"**13. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 26 như sau:***

"1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

…

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

*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 (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) **sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp**…."*

Tại khoản 2 Điều 27; khoản 3 Điều 28 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

*"**Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm***

2. 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:

c) 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.

Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

*3. 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."*

Căn cứ các quy định trên, đề nghị cơ quan soạn thảo lưu ý tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh *"xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh"* trước khi ban hành Quyết định.

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, lưu ý thêm đối với trường hợp đã được cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê trước khi Quyết định này có hiệu lực thi hành thì sẽ áp dụng quy định này hay quy định đã được ban hành trước đây (Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND). Trường hợp áp dụng Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định chuyển tiếp nhằm bảo đảm tính phù hợp, đầy đủ.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát và làm rõ việc áp dụng quy định đối với các trường hợp đã được cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành. Theo đó, cần xác định rõ các trường hợp này sẽ tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND hay áp dụng theo dự thảo Quyết định này.

Trường hợp tiếp tục áp dụng Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung quy định chuyển tiếp để bảo đảm tính thống nhất, đầy đủ và thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện.

IV. TỜ TRÌNH DỰ THẢO

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh một số nội dung tại Tờ trình dự thảo theo ý kiến tại Mục II, III của Báo cáo này và lưu ý một số nội dung sau:

1. Do Tờ trình dự thảo là văn bản hành chính nên đề nghị điều chỉnh viện dẫn theo quy định tại điểm b khoản 6 Mục II Phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ về công tác văn thư, cụ thể:

"6. Nội dung văn bản

b) Khi viện dẫn lần đầu văn bản có liên quan, phải ghi đầy đủ tên loại, số, ký hiệu của văn bản, thời gian ban hành văn bản, tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản và trích yếu nội dung văn bản (đối với Luật và Pháp lệnh chỉ ghi tên loại và tên của Luật, Pháp lệnh); trong các lần viện dẫn tiếp theo, chỉ ghi tên loại và số, ký hiệu của văn bản đó."

2. Rà soát, điều chỉnh thống nhất cách trình bày (bố cục) trong toàn bộ Tờ trình dự thảo.

3. Bổ sung phần *"Xin gửi kèm theo: ..."* cuối Tờ trình dự thảo theo Mẫu số 02 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

V. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC SOẠN THẢO VĂN BẢN

1. Đăng ký xây dựng Quyết định của Sở Tài chính đã được chấp thuận tại Công văn số 6430/VP-KT của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 17 tháng 4 năm 2026 về việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Sở Tài chính đã dự thảo Quyết định, lấy ý kiến góp ý tại Công văn số 3207/STC-GCS ngày 22 tháng 4 năm 2026 về việc lấy ý kiến đóng góp đối với dự thảo Công văn đăng ký xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh An Giang.

3. Sở Tài chính đã tổng hợp, giải trình ý kiến góp ý và gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 4562/STC-GCS.

VI. KẾT LUẬN

Dự thảo Quyết định đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh trong trường hợp cơ quan soạn thảo rà soát, điều chỉnh theo các ý kiến tại Mục II, III, IV của Báo cáo này.

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

Nơi nhận:
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Cổng thông tin điện tử Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDTHPL, btpthao.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TƯ PHÁP
TỈNH AN GIANG

Trịnh Tuấn Ngọc