

Số: 72 /BC-SNNMT

Đắk Lắk, ngày 18 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO

**Giải trình, tiếp thu ý kiến đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định
trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; thực hiện Thông báo số 218/TB-UBND ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh về việc phân công soạn thảo quyết định của UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã xây dựng dự thảo Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn được Nhà nước giao Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Trong quá trình xây dựng và hoàn thiện dự thảo Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi dự thảo đến các cơ quan đơn vị có liên quan, đồng thời đề nghị Trung tâm Công nghệ và Công Thông tin điện tử tỉnh (trực thuộc Văn phòng UBND tỉnh) đăng tải dự thảo này trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh để cơ quan, tổ chức, cá nhân đóng góp ý kiến tại Công văn số 446/SNNMT-VP ngày 25/3/2025. Đến thời điểm báo cáo, Sở đã tiếp nhận ý kiến đóng góp của 13 đơn vị: trong đó các đơn vị có ý kiến thống nhất, bao gồm 09 đơn vị: UBND huyện Ea Súp, UBND huyện Krông Ana, UBND Krông Năng, UBND huyện Cư Kuin, UBND huyện Ea Kar, UBND huyện Krông Bông, UBND TP Buôn Ma Thuột, UBND huyện Lắk và UBND TTQ Việt Nam tỉnh. Trên cơ sở các ý kiến góp ý của các đơn vị, Sở đã tổng hợp, tiếp thu và chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo cụ thể như sau:

TT	Đơn vị góp ý	Nội dung góp ý	Tiếp thu, giải trình
10	Sở Xây dựng	Tại khoản 1 Điều 7 dự thảo quy định ban hành kèm theo Quyết định quy định: “Căn cứ vào quỹ đất và tài sản gắn liền với đất được giao quản lý, khai thác, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn, đề xuất giá khởi điểm phù hợp với từng khu đất, thửa đất lập văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục và giá khởi điểm cho thuê đất trong thời hạn 5 (Năm) ngày làm việc, gồm các nội dung chính như sau ...”. Để đảm bảo chặt chẽ, thống nhất trong việc triển khai thực hiện, Sở Xây dựng đề nghị chỉnh sửa như sau: “Căn cứ vào quỹ đất và tài sản gắn liền với đất được giao quản lý, khai thác, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường cùng cấp lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn, xây dựng phương án cho thuê, giá khởi điểm phù hợp với từng khu đất, thửa đất lập văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục và giá khởi điểm cho thuê đất	Căn cứ vào khoản 5 Điều 43 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30/7/2004, theo đó không quy định Tổ chức phát triển quỹ đất phải phối hợp với các cơ quan đơn vị trong việc lập danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê cũng như xây dựng phương án cho thuê. Tuy nhiên để đảm bảo tính chặt chẽ, thống nhất trong việc triển khai thực hiện Ban soạn thảo tiếp thu, chỉnh sửa như sau: “ Tổ chức phát triển quỹ đất căn cứ vào tính chất, đặc điểm của từng khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn để xây dựng đơn giá khởi điểm, xin ý kiến thống nhất của Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường; Tổ chức phát triển quỹ đất lập văn bản trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đơn giá khởi

		<i>trong thời hạn 5 (Năm) ngày làm việc, gồm các nội dung chính như sau ...”</i>	<i>điểm, gồm các nội dung chính như sau...”</i>
11	Sở Tư pháp	Đối với dự thảo Quyết định: Tại phần Căn cứ pháp lý, đề nghị trình bày mỗi căn cứ pháp lý thành một dòng riêng, đồng thời chỉnh lý các căn cứ Luật như sau cho thống nhất: “ <i>Căn cứ Luật ngày ... tháng ... năm</i> ” (không ghi số hiệu văn bản); rà soát lại các căn cứ ban hành, chỉ trình bày các căn cứ liên quan trực tiếp đến nội dung, cơ sở để ban hành dự thảo Quyết định”	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa theo nội dung góp ý.
		Đối với dự thảo Quyết định: Tại phần Nơi nhận, đề nghị chỉnh lý “Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp” thành “Cục Kiểm tra văn bản và QLXLVPHC – Bộ Tư pháp” để phù hợp với tổ chức bộ máy Bộ Tư pháp hiện nay.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa theo nội dung góp ý.
		Đối với dự thảo Quy định:	
		Tại Điều 2 (Đối tượng áp dụng): Đề nghị căn cứ vào Nghị định số 45/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương để làm rõ “Cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân tỉnh về Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Thuế, Xây dựng” là những cơ quan nào?	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa theo hướng: “1. Tổ chức phát triển quỹ đất. 2. UBND cấp xã nơi có đất cho thuê; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất ngắn hạn.”
		Tại Điều 4 (Đối tượng được thuê đất ngắn hạn) quy định đối tượng gồm “ <i>Tổ chức, cá nhân trong nước có đủ hành vi dân sự</i> ”. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ quy định về năng lực hành vi dân sự của cá nhân. Do đó, quy định điều kiện “có đủ hành vi dân sự” đối với tổ chức, cá nhân như Điều 4 dự thảo nêu trên là không phù hợp.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa Điều 4 thành: “ <i>Đối tượng được thuê đất ngắn hạn, gồm tổ chức, cá nhân trong nước (sau đây gọi tắt là người thuê đất)</i> ”.
		Tại Điều 5 (Giá khởi điểm cho thuê đất): Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu V/v có ý kiến đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh, xem xét chỉnh lý “ <i>Giá khởi điểm cho thuê đất</i> ” thành “ <i>Đơn giá khởi điểm cho thuê đất</i> ” để phù hợp với khoản 2, 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Đồng thời, xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất tính theo tháng? Hay theo năm?...	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “ <i>Đơn giá khởi điểm cho thuê đất (đồng/tháng) = Đơn giá cho thuê đất hàng tháng cộng (+) Đơn giá cho thuê tài sản gắn liền với đất hàng tháng (nếu có); Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt và được ổn định trong 5 (năm) năm</i> ”.
		Tại Điều 6 (Giá cho thuê đất): Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét chỉnh lý “ <i>Giá cho thuê đất</i> ” thành “ <i>Đơn giá thuê đất</i> ” cho phù hợp khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “ <i>Đơn giá cho thuê đối với từng khu đất, thửa đất là đơn giá cao nhất do người thuê đất đề xuất bằng cách ghi trực tiếp vào Đơn đăng ký thuê đất và đảm bảo không thấp hơn đơn</i>

			giá khởi điểm của từng khu đất, thửa đất đã được phê duyệt”.
		Tại Điều 7 (Lập, phê duyệt, công bố công khai danh mục, giá khởi điểm cho thuê đất) - Khoản 1 quy định chưa rõ “trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc” là thời hạn thực hiện nội dung nào (Thời hạn tổ chức phát triển quỹ đất lập văn bản? Hay thời hạn Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu trình UBND tỉnh? Hay thời hạn UBND tỉnh phê duyệt?) Thời hạn này tính kể từ thời điểm nào?. Đề nghị chỉnh lý để nội dung điều khoản này để đảm bảo diễn đạt rõ ràng, dễ hiểu. - Khoản 1 quy định “<i>Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm ... lập văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục và giá khởi điểm cho thuê đất</i>” là không phù hợp với thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP “Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định”. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu lại nội dung này.	Thông nhất tiếp thu chỉnh sửa thành: Khoản 1 Điều 7. “ <i>Tổ chức phát triển quỹ đất căn cứ vào tính chất, đặc điểm của từng khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn để xây dựng đơn giá khởi điểm, xin ý kiến thống nhất của Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường; Tổ chức phát triển quỹ đất lập văn bản trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đơn giá khởi điểm, gồm các nội dung chính như sau...</i>”
		Tương tự rà soát, xem lại quy định tại khoản 5 Điều 15, để đảm bảo phù hợp về thẩm quyền theo quy định pháp luật. Khoản 5 Điều 15: “<i>Trường hợp sau khi hết hạn thời hạn cho thuê đất theo Hợp đồng hai bên đã ký kết mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất xin ý kiến của UBND tỉnh về đơn giá để làm cơ sở gia hạn Hợp đồng nếu nếu tổ chức, cá nhân có nhu cầu nhưng thời hạn không quá 5 năm</i>”.	Thông nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: Khoản 5 Điều 15: “<i>Trường hợp sau khi hết hạn thời hạn cho thuê đất theo Hợp đồng hai bên đã ký kết mà Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo trình tự của quyết định này.</i>”
		Tương tự rà soát, xem lại khoản 1 Điều 18 dự thảo Quy định để đảm bảo phù hợp về thẩm quyền theo quy định pháp luật. Khoản 1 Điều 18: “ <i>Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm xem xét tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục quỹ đất, giá khởi điểm cho thuê đất khi nhận được đề nghị của Tổ chức phát triển quỹ đất.</i>	Thông nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: Khoản 1 Điều 18: “ <i>Sở Tài chính, Sở xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến thống nhất về đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn trước khi Tổ chức phát triển quỹ đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt</i>”
		Tại Điều 8 (Tiền đặt trước): Đề nghị nghiên cứu, làm rõ tài khoản của Tổ chức phát triển quỹ đất mà người đăng ký thuê đất phải nộp tiền đặt trước là tài khoản thanh toán hay tài khoản tiền gửi?	Thông nhất tiếp thu chỉnh sửa thành: “<i>Trước ngày mở công bố công khai hồ sơ, người đăng ký thuê đất phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản tiền gửi của Tổ chức phát triển quỹ đất mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn</i>”.

		g) Tại Điều 9 (Hồ sơ đăng ký thuê đất): - Khoản 1: Đề nghị làm rõ “trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai danh mục và đơn giá khởi điểm cho thuê đất” để phân biệt với ngày công bố công khai hồ sơ. Bên cạnh đó, đối với hồ sơ đăng ký thuê đất:	- Thống nhất tiếp thu chỉnh sửa thành: “<i>trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai danh mục và đơn giá khởi điểm cho thuê đất</i>”
		+ Các loại giấy tờ pháp lý của tổ chức, cá nhân quy định phải có “<i>bản sao y hoặc công chứng</i>”, đề nghị chỉnh lý lại thành “<i>bản sao có chứng thực</i>” cho chính xác, phù hợp với Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ 3 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.	+ Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “<i>Các loại giấy tờ (bản sao có chứng thực)</i>”
		+ Đề nghị rà soát lại quy định nộp “<i>Chứng từ nộp tiền đặt trước và tiền đặt cọc</i>”, vì theo dự thảo Quy định thì chỉ quy định về tiền đặt cọc tháo dỡ công trình, nhưng tiền đặt cọc này được nộp sau khi ký hợp đồng thuê. Do đó, yêu cầu nộp “<i>chứng từ nộp tiền đặt cọc</i>” tại thời điểm nộp hồ sơ là không phù hợp.	+ Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “<i>Chứng từ nộp tiền đặt trước</i>”. Bỏ chứng từ tiền đặt cọc.
		- Khoản 2: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu kỹ nội dung quy định này để tránh các vướng mắc, khó khăn phát sinh trong quản lý trên thực tế. Khoản 2: “<i>Trường hợp khu đất, thửa đất có diện tích lớn mà 1 (một) tổ chức, cá nhân không có nhu cầu sử dụng hết thì các tổ chức, cá nhân được quyền chủ động thỏa thuận với nhau để cùng nộp hồ sơ thuê đất</i>”.	- Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa: Bỏ toàn bộ nội dung của Khoản 2 Điều 9.
		h) Tại Điều 12 (Ký Hợp đồng, nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc tháo dỡ công trình): Khoản 2 quy định “<i>Người thuê đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất hàng năm theo hợp đồng</i>”; tuy nhiên, theo khoản 3 Điều 3 dự thảo Quy định thì sẽ có trường hợp thời gian thuê là từ 6 tháng. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu thêm trường hợp này khi quy định thời gian nộp tiền thuê đất.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “<i>Người thuê đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo hợp đồng</i>”.
		Tại Điều 15 (Thanh lý, chấm dứt, gia hạn Hợp đồng thuê đất): - Đề nghị xem xét lại khoản 2 “<i>Trường hợp người thuê đất không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất theo hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất sẽ thanh lý Hợp đồng thuê đất, người thuê đất không được nhận lại tiền đặt trước</i>”, bởi theo khoản 4 Điều 8 dự thảo Quy định thì khoản tiền đặt trước đã được chuyển thành tiền thuê đất theo hợp đồng thuê tại thời điểm người đăng ký thuê đất được lựa chọn cho thuê đất.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa Khoản 2 Điều 15 thành: “<i>Trường hợp người thuê đất không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất theo hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất sẽ thanh lý Hợp đồng thuê đất</i>”.

		- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu kỹ về quy định nhận lại tiền đặt cọc tháo dỡ công trình (cả gốc lẫn lãi), cụ thể tiền lãi ở đây được tính như thế nào để tránh vướng mắc phát sinh sau này.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “...lãi suất được tính theo lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của ngân hàng thương mại nơi Tổ chức phát triển quỹ đất gửi tiền đặt cọc”.
12	Phòng Kế hoạch tài Chính - Sở NNMT	1. Về đối tượng áp dụng: Đề nghị chỉnh sửa lại cho gọn theo hướng: - Tổ chức phát triển quỹ đất. - UBND các cấp, cơ quan chuyên môn thuộc UBND và các đơn vị, các nhân có liên quan đến công tác quản lý, sử dụng đất ngắn hạn.	Thống nhất tiếp thu chỉnh sửa theo nội dung góp ý
		2. Về đơn giá khởi điểm cho thuê: Theo quy định tại khoản 2, điều 43, Nghị định 102/2024/NĐ-CP thì thẩm quyền do UBND cấp có thẩm quyền quyết định (không quy định xác định đơn giá theo pháp luật về giá đất). Do đó cần soạn lại nội dung theo hướng: Tổ chức phát triển quỹ đất tổ chức xây dựng đơn giá khởi điểm, đảm bảo tính hiệu quả sử dụng đất, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt (Nội dung này có thể quy định thêm là không thấp hơn đơn giá thuê đất theo bảng giá các loại đất do UBND tỉnh ban hành). Không quy định nhiệm vụ này về ngành Nông nghiệp và Môi trường.	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “Đơn giá khởi điểm cho thuê đất (đồng/tháng) = Đơn giá cho thuê đất hàng tháng cộng (+) Đơn giá cho thuê tài sản gắn liền với đất hàng tháng (nếu có); Đơn giá khởi điểm do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt và được ổn định trong 5 (năm) năm”.
		3. Tại điều 5 của Dự thảo: Đề nghị bỏ nội dung quy định “Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai đơn giá khởi điểm cho thuê đất mà không có người tham gia đăng ký thì giá khởi điểm cho thuê được điều chỉnh giảm 10% cho lần công bố công khai tiếp theo nhưng mỗi khu đất, thửa đất chỉ được điều chỉnh giảm tối đa không quá 3 (ba) lần mà không phải trình cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm cho thuê” Vi: Tại gạch đầu dòng thứ 2, khoản 5, điều 43, NĐ102 quy định “Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định tại khoản này” mà không quy định giảm giá hay xác định lại giá.	Tiếp thu chỉnh sửa theo nội dung góp ý. Bỏ nội dung: “Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai giá khởi điểm cho thuê đất mà không có người tham gia đăng ký thì giá khởi điểm cho thuê được điều chỉnh giảm 10% cho lần công bố công khai tiếp theo nhưng mỗi khu đất, thửa đất chỉ được điều chỉnh giảm tối đa không quá 3 (ba) lần mà không phải trình cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm cho thuê”.
		4. Nội dung lập danh mục: Theo quy định tại khoản 5, Điều 43 NĐ102 không quy định ai là người phê duyệt danh mục cho thuê ngắn hạn (tức không bắt buộc UBND tỉnh phê duyệt danh mục) do đó trường hợp quy định phải phê duyệt thì giao nhiệm vụ này cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện và phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình (có trách nhiệm báo cáo và giải trình).	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “...Tổ chức phát triển quỹ đất lập văn bản trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn....”.

		5. Tại Khoản 5 điều 15 chưa phù hợp với quy định cần sửa lại: Khi hết thời hạn thuê mà quỹ đất đủ điều kiện tiếp tục cho thuê đất ngắn hạn thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo trình tự của quyết định này (được ưu tiên cho tổ chức, cá nhân đang thuê với đơn giá thuê bằng đơn giá cho thuê được UBND tỉnh phê duyệt cho chu kỳ thuê mới nếu tổ chức cá nhân đó đồng ý).	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa thành: “<i>Khi hết thời hạn thuê mà quỹ đất đủ điều kiện tiếp tục cho thuê đất ngắn hạn thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo trình tự của quyết định này</i>”.
13	Phòng Quản lý đất đai và Đo đạc bản đồ - Sở NNMT	1. Về Dự thảo quyết định của UBND tỉnh Đề nghị Đơn vị soạn thảo rà soát, bổ sung vào phần căn cứ của Dự thảo quyết định các Luật có liên quan như: Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025; 2. Về Dự thảo Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn 2.1. Tại Điều 5 của Dự thảo (quy định giá khởi điểm cho thuê đất) Đề nghị rà soát, chỉnh sửa nội dung tại dấu (+) thứ 2 của Dự thảo, cụ thể như sau: Từ: + <i>Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai giá khởi điểm cho thuê đất mà không có người tham gia đăng ký thì giá khởi điểm cho thuê được điều chỉnh giảm 10% cho lần công bố công khai tiếp theo nhưng mỗi khu đất, thửa đất chỉ được điều chỉnh giảm tối đa không quá 3 (ba) lần mà không phải trình cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm cho thuê.</i> Thành: + <i>Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và của Tổ chức phát triển quỹ đất mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện lại việc công bố, công khai theo quy định tại khoản 5 Điều Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.</i> 2.2. Tại Điều 7 của Dự thảo (quy định lập, phê duyệt, công bố công khai danh mục, giá khởi điểm cho thuê đất). Theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định như sau: - Khoản 2 quy định: “ 2. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định”. - Khoản 5 quy định: “ 5. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn, công bố công khai trên cổng thông	Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa theo nội dung góp ý, bổ sung “Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025 “ Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa theo nội dung góp ý của phòng Kế hoạch – Tài chính Sở NNMT: Bỏ nội dung “<i>Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai giá khởi điểm cho thuê đất mà không có người tham gia đăng ký thì giá khởi điểm cho thuê được điều chỉnh giảm 10% cho lần công bố công khai tiếp theo nhưng mỗi khu đất, thửa đất chỉ được điều chỉnh giảm tối đa không quá 3 (ba) lần mà không phải trình cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm cho thuê</i>”. Thống nhất tiếp thu, chỉnh sửa Khoản 1 Điều 7 thành: “ <i>Tổ chức phát triển quỹ đất căn cứ vào tính chất, đặc điểm của từng khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn để xây dựng đơn giá khởi điểm, xin ý kiến thống nhất của Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường; Tổ chức phát triển quỹ đất lập văn bản trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đơn giá khởi điểm, gồm các nội dung chỉnh</i>

	tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và của tổ chức phát triển quỹ đất để lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố. Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm quy định tại khoản 2 Điều này thì tổ chức phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó. Trường hợp hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai theo quy định tại khoản này”. Căn cứ các quy định nêu trên thì đơn giá khởi điểm cho thuê đất đối với quỹ đất ngắn hạn không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; việc quyết định đơn giá khởi điểm cho thuê đất đối với quỹ đất này thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền cho thuê đất. Do đó, tại Điều 7 của Dự thảo quy định Tổ chức phát triển quỹ đất lập danh mục và đề xuất đơn giá khởi điểm gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt là không phù hợp với quy định của pháp luật. Để Dự thảo đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, theo đúng chức năng, thẩm quyền của Đơn vị quản lý quỹ đất (Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện) trong việc quản lý, khai thác, lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn, công bố công khai và đề xuất giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền (UBND tỉnh; UBND cấp huyện) phê duyệt theo quy định, đề nghị điều chỉnh Dự thảo thành Đơn vị quản lý quỹ đất (Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện) xây dựng đơn giá khởi điểm để tham mưu, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt cho phù hợp với chức năng, thẩm quyền mà pháp luật đã quy định.	như sau...”
	2.3. Tại Điều 9 của Dự thảo (quy định Hồ sơ đăng ký thuê đất) Đề nghị đơn vị soạn thảo rà soát, xem xét lại toàn bộ nội dung, phạm vi Điều 9 của Dự thảo để hoàn thiện các bước thực hiện khi đăng ký thuê đất, trình tự, thủ tục thực hiện, đảm bảo công khai, minh bạch và phù hợp với quy định của pháp luật khi thực hiện thủ tục thuê đất đối với quỹ đất này. Đồng thời bỏ mục 3 của Điều 9 ra khỏi Dự thảo	Thống nhất tiết thu, chỉnh sửa Điều 9 thành: “Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai, người đăng ký thuê đất mua hồ sơ, thực hiện kê khai thông tin và nộp hồ sơ trực tiếp cho Tổ chức phát triển quỹ đất, hồ sơ gồm có:

	do việc thực hiện thuê đất đối với trường hợp này là hình thức cho thuê không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.	- Đơn đăng ký thuê đất (theo mẫu). - Các loại giấy tờ (bản sao có chứng thực): Căn cước công dân (đối với cá nhân); Giấy phép kinh doanh (đăng ký doanh nghiệp), căn cước công dân của người đại diện ... (đối với tổ chức). - Chứng từ nộp tiền đặt trước (bản phô tô) ”.
	2.4. Tại Điều 18 của Dự thảo (quy định trách nhiệm phối hợp của cơ quan, đơn vị, có liên quan) - Tại mục 1 Điều 18 của Dự thảo, đề nghị chỉnh sửa như sau: <i>Từ: 1. Sở Nông nghiệp và Môi trường, có trách nhiệm xem xét tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục quỹ đất, giá khởi điểm cho thuê đất khi nhận được đề nghị của Tổ chức phát triển quỹ đất.</i> <i>Thành: 1. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục quỹ đất khai thác ngắn hạn, xây dựng đơn giá khởi điểm và tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành theo quy định của pháp luật; trường hợp khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện thì báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện chỉ đạo thực hiện.</i> - Tại mục 2 Điều 18 của Dự thảo, đề nghị chỉnh sửa như sau: <i>Từ: 2. Chính quyền địa phương nơi có đất cho thuê phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất kiểm tra, quản lý đối với các khu đất, thửa đất trong quá trình cho thuê.</i> <i>Thành: 2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất cho thuê phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất kiểm tra, quản lý đối với các khu đất, thửa đất trong quá trình cho thuê và sử dụng đất theo hợp đồng cho thuê.</i>	Thông nhất tiếp thu chỉnh sửa Khoản 1 Điều 18 thành: “ Sở Tài chính, Sở xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến thống nhất về đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn trước khi Tổ chức phát triển quỹ đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt ” Thông nhất tiếp thu chỉnh sửa Khoản 2. Điều 18 thành: “2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất cho thuê phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất kiểm tra, quản lý đối với các khu đất, thửa đất trong quá trình cho thuê và sử dụng đất theo hợp đồng cho thuê”.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (Thay Bc);
- Sở Tư pháp;
- TT PTQĐ tỉnh Đắk Lắk;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng: KHTC; QLĐDDĐBĐĐ;
- Văn phòng ĐKĐĐ;
- Lưu: VT, VP (NT).

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Minh Huân