

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật; Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại các Công văn: Số 4276/STC-QLGCS ngày 06/11/2024 về việc đề nghị trình HĐND tỉnh thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và số 4288/STC-QLGCS ngày 06/12/2024, ý kiến thống nhất của các thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 05/12/2024, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024) quy định:

- **Tại điểm a khoản 1 Điều 26 Đơn giá thuê đất**

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 sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp".

- **Tại khoản 2 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”.

- “Tại khoản 2, 3 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 giá 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 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước...”.

Căn cứ quy định nêu trên, UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi sau khi xin ý kiến của HĐND tỉnh.

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2019, HĐND tỉnh có ý kiến bằng hình thức ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Như vậy, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là đảm bảo quy định nêu trên.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích:

- Thiết lập khung pháp lý đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo thống nhất, phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương.

- Làm căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện.

2. Quan điểm:

Tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và điều kiện thực tế tại địa phương.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này thông qua về:

- Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

- Tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

- Tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

2. Đối tượng áp dụng:

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

- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai 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.

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

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Ngày 18/10/2024, UBND tỉnh có Tờ trình số 163/TTr-UBND đề nghị Thường trực HĐND tỉnh xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 23/10/2024, Thường trực HĐND tỉnh có Công văn số 192/HĐND-KTNS về việc chấp thuận xây dựng Nghị quyết. Ngày 25/10/2024, UBND tỉnh có Công văn số 5737/UBND-KTTH về việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh. Sở Tài chính xây dựng dự thảo Nghị quyết; tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân (hình thức lấy ý kiến tại các Công văn: số 3641/STC-QLGCS ngày 25/10/2024, số 3808/STC-QLGCS ngày 06/11/2024 và đăng tải trên hệ thống Cổng thông tin điện tử tỉnh theo Thông báo số 216/TB-

STC ngày 25/10/2024). Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân, Sở Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và hoàn thiện hồ sơ thẩm định theo quy định. Ngày 26/11/2024, Sở Tài chính có Công văn số 4117/STC-QLGCS đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết. Ngày 04/12/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 325/BC-STP. Sở Tài chính đã giải tình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục:

Nghị quyết gồm có 6 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Điều 2. Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất (trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá).

Điều 3. Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất)

Điều 4. Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Điều 6. Hiệu lực thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết:

2.1 Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất (trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá):

1. Đất thuộc các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi và thị xã Đức Phổ là 1,25%.

2. Đất thuộc thị trấn các huyện (trừ các huyện miền núi) là 1,1%.

3. Đất thuộc các trường hợp sau là 0,25%, bao gồm:

a) Sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật.

b) Thuộc khu kinh tế Dung Quất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

c) Huyện Lý Sơn; các xã miền núi thuộc huyện, thị xã; các xã thuộc huyện miền núi.

d) Sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Đất thuộc các trường hợp còn lại (không thuộc quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này) là 1%.

2.2. Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất):

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá thuê đất tính bằng 10% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đơn giá thuê đất tính bằng 10% 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) Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước:

Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 60% của đơn giá thuê đất hàng 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.

VI. ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT

Sau khi được HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết, UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định.

(Kèm theo: Dự thảo Nghị quyết HĐND tỉnh; Báo cáo thẩm định; báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; bản chụp ý kiến góp ý).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: CVP, PCVP, P. KTN;
- Công TT-ĐT tỉnh;
- Lưu: VT, P.KTTHTien522

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Phiên

