

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị 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

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Công văn số 3251/STC-QLGCS ngày 27/9/2024 về việc đề nghị 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 và thống nhất của Thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 17/10/2024, UBND tỉnh đề nghị Thường trực HĐND tỉnh xem xét, thống nhất 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, cụ thể các nội dung 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 (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 (%) 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:**

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.

### **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. NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT:**

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

Điều 2. 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.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Điều 4. Hiệu lực thi hành

## **V. ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT**

Sau khi được HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết, Sở Tài chính tham mưu 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.

## VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN ĐỀ NGHỊ HĐND TỈNH XEM XÉT, THÔNG QUA

Tại kỳ họp thường lệ cuối năm 2024 của HĐND tỉnh khóa XIII.

## VII. NỘI DUNG KIẾN NGHỊ

Ngày 07/8/2024, Bộ Tài chính có Công văn số 8288/BTC-QLGCS về việc triển khai các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến công tác quản lý, sử dụng tài sản công; theo đó, Bộ Tài chính đề nghị các Bộ, cơ quan trung ương, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương triển khai ngay các trách nhiệm được giao theo quy định của Chính phủ. Vì vậy, việc xây dựng, ban hành 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 theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP cần được triển khai ngay để thay thế Quyết định số 82/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh và thuộc trường hợp xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn quy định tại Điều 146 Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 44 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung năm 2020.

Để việc triển khai xây dựng, ban hành Nghị quyết của HĐND tỉnh đảm bảo quy định; kịp thời tạo điều kiện thuận lợi cho UBND tỉnh sớm 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, UBND tỉnh đề nghị thường trực HĐND tỉnh thống nhất xây dựng ban hành Nghị quyết của HĐND tỉnh theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Đề nghị Thường trực HĐND tỉnh xem xét, thống nhất./.

### 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. KTTHTien431

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



Võ Phiên