

TỜ TRÌNH

**Về việc đăng ký 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025;

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐND ngày 19/3/2025 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) về việc 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; Nghị quyết số 80/NQ-HĐND ngày 12/11/2024 của HĐND tỉnh Kon Tum (cũ) thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức đơn giá thuê đất 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 Kon Tum;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 4321/STC-QLGCS ngày 24/11/2025 về việc đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc 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 ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh, UBND tỉnh đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc 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, với các nội dung như sau:

I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết:

1. Cơ sở pháp lý:

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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 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”

Căn cứ quy định nêu trên, UBND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) đã trình HĐND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) ban hành Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐND ngày 19/3/2025 về việc 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 UBND tỉnh Kon Tum (cũ) đã trình HĐND tỉnh Kon Tum (cũ) ban hành Nghị quyết số 80/NQ-HĐND ngày 12/11/2024 thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức đơn giá thuê đất 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 Kon Tum.

2. Cơ sở thực tiễn:

Vừa qua, việc thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp đã làm thay đổi tên đơn vị hành chính cấp xã, không còn tên cấp huyện đã được quy định tại Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐND ngày 19/3/2025 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) và Nghị quyết số 80/NQ-HĐND ngày 12/11/2024 của HĐND tỉnh Kon Tum (cũ). Đồng thời, hiện nay Sở Nông nghiệp và Môi trường đang xây dựng bảng giá đất năm 2026 để trình UBND tỉnh ban hành áp dụng kể từ ngày 01/01/2026; theo đó, tên đơn vị hành chính cấp xã được cập nhật lại theo tỉnh Quảng Ngãi (mới). Vì vậy, để việc quy định mức tỷ lệ (%) phù hợp với tên đơn vị hành chính cấp xã mới, đồng bộ với bảng giá đất mới năm 2026, thuận lợi trong việc tính tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh thì việc xây dựng, ban hành Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc 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 để thay thế Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐND ngày 19/3/2025 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) và Nghị quyết số 80/NQ-HĐND ngày 12/11/2024 của HĐND tỉnh Kon Tum (cũ) là cần thiết, là cơ sở để 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.

II. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này 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 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, điểm c khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 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.

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.

III. Nội dung dự thảo:

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. Điều khoản thi hành

IV. Dự kiến thời gian trình thông qua:

Kỳ họp chuyên đề cuối tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh khóa XIII (trùng với kỳ họp thông qua Bảng giá đất năm 2026).

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: Tư pháp, Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP, P.NN-MT;
- Công TT-ĐT tỉnh;
- Lưu: VT, P. KTTH

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

Nguyễn Ngọc Sâm