

Số: /TTr - UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết cho ý kiến về Quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện các quy định của pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật, pháp luật về đất đai năm 2024; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh Dự thảo Nghị quyết cho ý kiến về Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung như sau:

I. Sự cần thiết ban hành văn bản:

Ngày 27/12/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (trên cơ sở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26¹, điểm c khoản 2 Điều 27², khoản 3 Điều 28³ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), trong đó quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với các dự án trên địa bàn tỉnh, phân loại theo địa bàn hành chính cấp huyện (cũ).

Ngày 16/6/2025, Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hà Tĩnh năm 2025, Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 có hiệu lực thi hành. Theo đó từ ngày 01/7/2025, tỉnh Hà Tĩnh có 69 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 60 xã và 09 phường, không tổ chức đơn vị hành chính cấp huyện.

¹ “Điều 26. Đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

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.”

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:

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.”

³ “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.”

Do đó, việc áp dụng tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với các dự án trên địa bàn tỉnh theo quy định tại Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND không còn phù hợp do thay đổi đơn vị hành chính.

Vì vậy, việc tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh (thay thế Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND) là cần thiết.

II. Mục đích, quan điểm xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh cho ý kiến về Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

1. Mục đích

Quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hằng năm không thông qua đấu giá, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh để cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.

2. Quan điểm xây dựng

Kể từ khi Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND có hiệu lực đến trước thời điểm triển khai chính quyền địa phương 02 cấp, chưa phát sinh các vướng mắc, đề xuất của các cơ quan, đơn vị, địa phương về việc đề nghị điều chỉnh tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước. Theo đó, về cơ bản tỷ lệ phần trăm, đơn giá thuê đất đối với từng phạm vi khu vực, địa bàn theo quy định tại Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND là phù hợp với mặt bằng chung thị trường trong thời gian qua.

Về mức tính toán, tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất tại Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND được kế thừa từ tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất tại Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 31/8/2020, có tính ổn định trong thời gian dài, nhằm đảm bảo phát triển kinh tế xã hội đối với các tổ chức, hộ gia đình - cá nhân thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đảm bảo công bằng, không phân biệt giữa các vùng, miền có điều kiện kinh tế xã hội khác nhau.

Từ đó có thể thấy, các yếu tố ảnh hưởng đến tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất (bao gồm: khu vực, tuyến đường) có sự ổn định từ giai đoạn năm 2020 đến thời điểm xây dựng, ban hành Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND. Cho đến nay, các yếu tố này về cơ bản tiếp tục có sự ổn định.

Bên cạnh đó, bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh đã được bổ sung, cập nhật. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Nghị định 151/2025/NĐ-CP thì Bảng giá đất lần đầu được xây dựng từ năm 2025 để áp dụng từ 01/01/2026 và hằng năm, UBND tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo. Do đó, theo quy định, bảng giá đất thường xuyên được cập nhật, điều chỉnh để đảm bảo bám sát với giá thị trường và nhằm ổn định phát triển kinh tế địa phương.

Căn cứ Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hà Tĩnh năm 2025, từ ngày 01/7/2025, tỉnh Hà Tĩnh có 69 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có 64 xã, phường được sắp xếp từ các xã, phường thuộc địa bàn 01 đơn vị hành chính cấp huyện (cũ) và 05 xã, phường⁴ được sắp xếp từ các xã, phường thuộc địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp huyện (cũ).

- Đối với 64 xã, phường được sắp xếp từ các xã, phường thuộc địa bàn 01 đơn vị hành chính cấp huyện (cũ): Các xã, phường này về cơ bản đều có sự tương đồng về điều kiện kinh tế - xã hội so với các xã, phường được sắp xếp thuộc đơn vị hành chính cấp huyện (cũ). Theo đó, việc kế thừa mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND theo nguyên tắc phân chia khu vực theo phạm vi đơn vị hành chính cấp huyện (cũ) đối với các địa phương này là phù hợp với tình hình thực tiễn và quy định của pháp luật hiện hành.

- Đối với các xã, phường: Cẩm Bình, Bắc Hồng Lĩnh, Sông Trí, Hải Ninh, Kỳ Hoa, việc xây dựng mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất được thực hiện theo nguyên tắc như sau: xã mới được hợp nhất từ nhiều xã, phường thuộc huyện, thị xã, thành phố (cũ) nào thì kế thừa mức tỷ lệ phần trăm theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND áp dụng cho huyện, thị xã, thành phố (cũ) đó, cụ thể:

+ Xã Cẩm Bình được hợp nhất từ các xã: Cẩm Vĩnh, Cẩm Bình, Thạch Bình (thuộc thành phố Hà Tĩnh cũ) và Cẩm Thành (thuộc huyện Cẩm Xuyên cũ) thì áp dụng mức tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND áp dụng cho thành phố Hà Tĩnh cũ.

+ Xã Bắc Hồng Lĩnh được hợp nhất từ các phường: Bắc Hồng, Trung Lương, Đức Thuận (thuộc thị xã Hồng Lĩnh cũ) và xã Xuân Lam (thuộc huyện Nghi Xuân cũ) thì áp dụng mức tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND áp dụng cho thị xã Hồng Lĩnh cũ.

+ Phường Sông Trí được hợp nhất từ các phường, xã: Hưng Trí, Kỳ Trinh, Kỳ Lợi (thuộc thị xã Kỳ Anh cũ) và Kỳ Châu (thuộc huyện Kỳ Anh cũ) thì áp dụng mức tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND áp dụng cho thị xã Kỳ Anh cũ.

+ Phường Hải Ninh được hợp nhất từ các phường, xã: Kỳ Ninh, Kỳ Hà (thuộc thị xã Kỳ Anh cũ) và Kỳ Hải (thuộc huyện Kỳ Anh cũ) thì áp dụng mức tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND áp dụng cho thị xã Kỳ Anh cũ.

+ Xã Kỳ Hoa được hợp nhất từ các xã Kỳ Tân (thuộc thị xã Kỳ Anh cũ) và xã Kỳ Hoa (thuộc huyện Kỳ Anh cũ) thì áp dụng mức tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND áp dụng cho huyện Kỳ Anh cũ.

Quá trình xây dựng dự thảo Quyết định, Chính phủ ban hành Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số

⁴ 05 xã, phường bao gồm: Cẩm Bình, Bắc Hồng Lĩnh, Sông Trí, Hải Ninh, Kỳ Hoa.

103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP. Theo đó, về việc xây dựng 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, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP yêu cầu 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 (tại Điểm i Khoản 22 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ-CP).

Rà soát nội dung trên, Ủy ban nhân dân tỉnh xét thấy, việc tính đơn giá thuê đất được thực hiện trên cơ sở mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất mà không phân biệt việc xây dựng công trình chính hay các hạng mục cảnh quan, phụ trợ. Dự thảo quyết định xây dựng theo hướng xác định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất và từng tuyến đường. Theo đó quy định này không ảnh hưởng tới việc áp dụng tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất như dự thảo đang xây dựng.

III. Quá trình xây dựng Quyết định Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Sở Tài chính là cơ quan được UBND tỉnh giao chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương tham mưu cho UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hằng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, Sở Tài chính đã tổ chức thực hiện các bước sau:

1. Sau khi triển khai chính quyền địa phương 02 cấp, Sở Tài chính đã chủ động triển khai nghiên cứu, báo cáo UBND tỉnh đề nghị áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn trong xây dựng, ban hành Quyết định của UBND tỉnh quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và được UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại Văn bản số 7712/UBND-NL2 ngày 09/10/2025.

2. Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị, địa phương.

3. Tiếp thu, giải trình các ý kiến góp, hoàn thiện dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định; gửi Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

4. Sở Tài chính tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, dự thảo Quyết định, dự thảo Tờ trình trình UBND tỉnh xem xét, ban hành.

IV. Nội dung dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh:

1. Nội dung của Dự thảo Nghị quyết:

Thống nhất về Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo tờ trình, dự thảo quyết định của UBND tỉnh.

2. Bố cục của Dự thảo Nghị quyết:

Điều 1. Nội dung Nghị quyết.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

V. Nội dung quy định tại Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh:

1. Nội dung: Quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hằng năm không thông qua đấu giá; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

2. Bố cục của dự thảo Quyết định:

Dự thảo Quyết định gồm 7 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá.

Điều 4. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Điều 5. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước.

Điều 6. Xử lý chuyển tiếp.

Điều 7. Tổ chức thực hiện.

(Có Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh, Quyết định của UBND tỉnh kèm theo).

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết cho ý kiến về Quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh để UBND tỉnh ban hành và chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, TNMT, Tư pháp;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, NL, NL₂.

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

Hồ Huy Thành