

Số: /TTr-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2024

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020; Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

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

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 5420/TTr-STC ngày 21/11/2024 (sau khi hoàn thiện các nội dung theo Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 2590/BC-STP ngày 20/11/2024); thực hiện kết luận của UBND tỉnh tại Phiên họp ngày 21/11/2024 (Thông báo số 560/TB-UBND ngày 22/11/2024 của UBND tỉnh), UBND tỉnh trình 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, với các nội dung như sau:

I. Cơ sở pháp lý:

Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024, trong đó:

- Tại điểm a Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “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 điểm c Khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “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 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “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”.

- Tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân 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 làm căn cứ để tính tiền thuê đất*”.

Do vậy việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh cho ý kiến trước khi UBND tỉnh ban hành Quyết định 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 đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

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 chỉ đạo:

Việc xây dựng, ban hành Quyết định 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 phải phù hợp với quy định hiện hành, tình hình thực tiễn và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, đồng thời đảm bảo phải phù hợp với 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; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các văn bản hướng dẫn dưới Luật và thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo nội dung dự thảo Quyết định xây dựng kế thừa mức tỷ lệ % theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh; lý do: thời gian qua, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh áp dụng theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh (được xây dựng theo quy định Luật đất đai 2013) cơ bản ổn định; Bảng giá đất năm 2020 đã được sửa đổi, bổ sung theo quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh. Mặt khác theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 thì Bảng giá đất lần đầu được xây dựng từ năm 2025 để áp dụng từ 01/01/2026 và hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình

Hội đồng nhân dân cấp 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, để đảm bảo ổn định phát triển kinh tế xã hội, không gây biến động lớn đối với các tổ chức, hộ gia đình - cá nhân thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm khi nhà nước đã điều chỉnh Bảng giá đất theo hướng giá thị trường; sau khi lấy ý kiến các Sở, ngành, địa phương có liên quan, 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 22/2020/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh là phù hợp với tình hình thực tiễn và quy định của pháp luật hiện hành.

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. Sở Tài chính đã dự thảo quyết định 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 gửi lấy ý kiến các Sở, ngành, địa phương có liên quan; đăng tải thông tin trên cổng thông tin điện tử của tỉnh Hà Tĩnh (tại các Văn bản số: 4586/STC-NS ngày 11/10/2024, số 4823/STC-GCS&TCDN ngày 24/10/2024; số 4847/STC-GCS&TCDN ngày 24/10/2024 số 4968/STC-GCS&TCDN ngày 31/10/2024).

2. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, Sở Tài chính đã tiếp thu, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo Tờ trình gửi UBND tỉnh, dự thảo Quyết định, dự thảo Tờ trình HĐND tỉnh, dự thảo Nghị quyết cho ý kiến của HĐND tỉnh; ngày 05/11/2024, Sở Tài chính đã gửi văn bản số 5037/STC-GCS&TCDN kèm theo dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định, dự thảo Nghị quyết xin ý kiến HĐND tỉnh, đề nghị Sở Tư pháp thẩm định.

3. Ngày 12/11/2024, Sở Tư pháp có Văn bản số 2485/STP-XDKT&TDTHPL về việc không thẩm định dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh cho ý kiến quy định về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; ngày 20/11/2024, Sở Tư pháp có Văn bản số 2590/BC-STP báo cáo thẩm định Dự thảo Quyết định 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.

4. Tình hình ban hành 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 của một số địa phương đến thời điểm hiện nay: UBND Thành phố Hà Nội (Quyết định số 62/2024/QĐ-

UBND ngày 22/10/2024), UBND tỉnh Nam Định (Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 04/10/2024), UBND tỉnh Bình Thuận (Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024), UBND tỉnh Bắc Giang (Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024), UBND tỉnh Yên Bái (Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 01/11/2024), UBND tỉnh Sơn La (Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024), UBND tỉnh Điện Biên (Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024), UBND tỉnh Lạng Sơn (Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 05/11/2024), UBND tỉnh Gia Lai (Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024), UBND tỉnh Kon Tum (Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 15/11/2024), UBND tỉnh Thanh Hoá (Quyết định số 78/2024/QĐ-UBND ngày 11/11/2024).

Trên cơ sở ý kiến của Sở Tư pháp và đề nghị của Sở Tài chính, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh cho ý kiến dự thảo Quyết định của UBND tỉnh 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 cụ thể như sau:

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

1. Nội dung của Dự thảo Nghị quyết:

Thông 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 hàng 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 hàng năm không thông qua hình thức đấu giá.

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

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

Điều 6. Xử lý chuyển tiếp.

Điều 7. Hiệu lực thi hành.

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

Ủy ban nhân dân tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, ban hành 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 để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

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.

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

Trần Báu Hà