

Số: 132/TTr-UBND

Hải Dương, ngày 30 tháng 8 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến đối với 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 Hải Dương

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, UBND tỉnh đã có Văn bản số 702/VP-KTTC ngày 07/8/2024 v/v chấp thuận ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn và giao Sở Tài chính chủ trì xây dựng Dự thảo "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 Hải Dương" (thay thế Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh).

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3465/TTr-STC ngày 30/8/2024 về việc Ban hành 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 Hải Dương;

Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 27 và Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh đăng ký nội dung và trình Hội đồng nhân dân tỉnh để xin ý kiến đối với Dự thảo 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 Hải Dương, làm cơ sở để ban hành Quyết định với các nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUY ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ 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. Sự cần thiết ban hành Quy định

- Tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

"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 điểm khoản 2 Điều 27 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

"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 điểm khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

"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."

Như vậy, việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh 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 Hải Dương thay thế

Quyết định 22/2023/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh sau khi xin ý kiến của HĐND tỉnh là cần thiết, phù hợp với quy định của Luật đất đai hiện hành.

II. QUÁ TRÌNH SOẠN THẢO

Ngày 07/8/2024 UBND tỉnh có Văn bản số 702/VP-KTTC v/v chấp thuận ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn và giao Sở Tài chính chủ trì xây dựng Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh 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 Hải Dương.

Ngày 13/8/2024, Sở Tài chính có văn bản số 3227/STC-QLGCS gửi Mặt trận Tổ quốc tỉnh, Ban Kinh tế ngân sách - HĐND tỉnh, các Sở ngành liên quan, UBND các huyện, thành phố, thị xã để xin ý kiến đối với nội dung của Dự thảo. Dự thảo đã được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh để lấy ý kiến rộng rãi cơ quan, tổ chức, người dân, doanh nghiệp.

Tiếp thu ý kiến các cơ quan, đơn vị tham gia, Sở Tài chính đã hoàn thiện Dự thảo và ngày 20/8/2024 đã có văn bản số 3324/STC-QLGCS gửi Sở Tư pháp thẩm định.

Ngày 23/8/2024, Sở Tư pháp có Văn bản thẩm định số 2375/BC-STP; Sở Tài chính đã tiếp thu toàn bộ ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và chỉnh sửa hoàn thiện Dự thảo;

Ngày 23/8/2024, Sở Tài chính có Tờ trình số 3389/TTr-STC trình UBND tỉnh xem xét ban hành Quy định tỷ lệ % 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 Hải Dương".

Ngày 28/8/2024, Sở Tài chính đã báo cáo nội dung trình nêu trên tại phiên họp thường kỳ tháng 8 – lần 9 của UBND tỉnh và cơ bản đã được UBND tỉnh đồng ý thông qua.

Trên cơ sở ý kiến kết luận của đồng chí Quyền Chủ tịch UBND tỉnh Lưu Văn Bản, Sở Tài chính đã phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan rà soát, chỉnh sửa và hoàn thiện Dự thảo;

Ngày 30/8/2024, Sở Tài chính có Tờ trình số 3465/TTr-STC trình UBND tỉnh ban hành 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 Hải Dương sau khi xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định.

III. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH

Nội dung của Quy định tỷ lệ % 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 Hải Dương gồm 3 Điều, cụ thể:

1. Điều 1. 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 Hải Dương, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất nộp tiền thuê đất hàng năm trên địa bàn tỉnh Hải Dương là 1%, riêng đối với:

+ Vị trí đất thuê thuộc các phường: Trần Hưng Đạo, Phạm Ngũ Lão, Quang Trung, Trần Phú và Nguyễn Trãi thuộc thành phố Hải Dương là 1,3%;

+ Vị trí đất thuê thuộc các phường: Lê Thanh Nghị, Tân Bình, Thanh Bình, Bình Hàn, Cẩm Thượng và Ngọc Châu thuộc thành phố Hải Dương và phường Sao Đỏ thuộc thành phố Chí Linh là 1,25%;

+ Vị trí đất thuê thuộc các phường còn lại, các thị trấn; vị trí đất thuê tại ven quốc lộ, đường tỉnh, khu du lịch, làng nghề ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh là 1,2%;

+ Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp của dự án thuộc ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ: Đối với thửa đất thuê thuộc các phường, thị trấn, ven quốc lộ, tỉnh lộ là 0,6%; Đối với thửa đất thuê tại các vị trí còn lại là 0,5%;

+ Đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ: Đối với thửa đất thuê thuộc các phường, thị trấn, ven quốc lộ, tỉnh lộ là 0,7%; Đối với thửa đất thuê tại các vị trí còn lại là 0,6%;

+ Đối với các thửa đất thuê giáp ranh thì tính theo mức tỷ lệ phần trăm (%) cao nhất của các vị trí giáp ranh.

- 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)

+ Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng;

+ Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Bằng 30% 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.

-Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất đó thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 2 Điều này.

- Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bằng 50% đơn giá thuê đất trả tiền 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.

2. Điều 2. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước của cấp có thẩm quyền từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa xác định đơn giá thuê (bao gồm cả trường hợp đến hạn điều chỉnh đơn giá thuê đất) thì áp dụng quy định tại Quyết định này để xác định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.

3. Điều 3. Tổ chức thực hiện.

(Chi tiết có Dự thảo Quy định gửi kèm theo)

UBND tỉnh đăng ký nội dung đề xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp gần nhất, làm cơ sở để sớm ban hành theo quy định; đảm bảo việc thực hiện được đồng bộ với các quy định của Luật đất đai năm 2024./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- CVP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Sở Tài chính; Cục Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, KTTC (8b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Quân