

Số: 3465/TTr-STC

Hải Dương, ngày 30 tháng 8 năm 2024

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương

Căn cứ Luật đất đai năm 2024;

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;

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại 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; trong đó, UBND tỉnh 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).

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.

Trên cơ sở ý kiến kiến tham gia của các thành viên UBND tỉnh, Sở Tài chính đã phối hợp với các Sở, ngành liên quan rà soát, chỉnh sửa và hoàn thiện Dự thảo "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" và trình UBND tỉnh xem xét ban hành (sau khi xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh) theo quy định.

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 xây dựng, tham mưu 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 là cần thiết, phù hợp với quy định của Luật đất đai hiện hành.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH

1. Mục đích

- Cụ thể hóa các quy định tại 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;
- Giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra khi triển khai các quy định của Luật đất đai về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước. Qua đó góp phần khuyến khích việc khai thác, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất; huy động có hiệu quả nguồn thu từ đất đai vào ngân sách nhà nước; ổn định tình hình hoạt động sản xuất, kinh doanh của các tổ chức, cá nhân thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

2. Quan điểm xây dựng quy định

- Bám sát các quy định của Luật đất đai 2024; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ;
- Kế thừa các quy định trước đây của tỉnh về chính sách thu tiền thuê đất, thuê mặt nước qua thực tiễn triển khai phù hợp với yêu cầu thực hiện nhiệm vụ; đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật liên quan hiện hành.

III. QUÁ TRÌNH SOẠN THẢO

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại 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. Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tiễn, Sở Tài chính đã 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, trong đó có đề nghị chỉnh sửa một số nội dung; 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.

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 "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" và trình UBND tỉnh để xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh, làm cơ sở ban hành theo quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY ĐỊNH

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:

- 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 trong đó quy định cụ thể:

+ Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất nộp tiền thuê đất hàng năm theo từng khu vực, vị trí, mục đích sử dụng đất; mức tỷ lệ % đối với trường hợp thửa đất giáp ranh;

+ Quy định đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm;

+ Quy định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước;

- Điều 2: Xử lý chuyên tiếp

Quy định xử lý đối với trường hợp đã có quyết định cho thuê sau ngày 01/8/2024 đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

- Điều 3: Tổ chức thực hiện.

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

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Đề nghị UBND tỉnh báo cáo 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 kính gửi;
- Giám đốc Sở, các PGĐ Sở;
- Sở TP; Cục Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, QLG-CS.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đồng Kim