

Số: /TTr-STC

Bình Định, ngày tháng năm 2024

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Về quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Định

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Định như sau:

I. Sự cần thiết ban hành quyết định

- Theo quy định tại Điều 26, Điều 27, Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“... Căn cứ vào thực tế địa phương, UBND 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 HĐND cùng cấp.”

- Đồng thời, theo khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của Cơ quan tài chính: “Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 26, 27 và 28 Nghị định này”;

Theo đó, Sở Tài chính xây dựng dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Định để làm cơ sở báo cáo, trình UBND tỉnh xin ý kiến HĐND tỉnh là cần thiết, có cơ sở pháp lý và phù hợp với quy định của pháp luật.

II. Mục đích, quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

1. Mục đích: Nhằm thực thi các quy định tại Luật đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, đúng thẩm quyền được phân công, phân cấp, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản: dự thảo quyết định được xây dựng trên cơ sở quy định về tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê

đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Đồng thời, kế thừa các nội dung quy định tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh trước đây của UBND tỉnh và bổ sung mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước phù hợp với giá đất cụ thể của dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt trong thời gian qua.

III. Quá trình xây dựng dự thảo văn bản

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, UBND tỉnh có Công văn số 6144/UBND-TH ngày 12/8/2024 giao Sở Tài chính xây dựng tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Định. Theo đó, Sở Tài chính xây dựng dự thảo Quyết định theo quy trình xây dựng VBQPPL (dự thảo, lấy ý kiến, đăng tải, lấy ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp) để trình UBND tỉnh.

IV. Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

1. Bố cục

Dự thảo quyết định được xây dựng gồm 5 Điều cụ thể:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

Điều 2: Đối tượng áp dụng

Điều 3: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước

Điều 4: Điều khoản chuyển tiếp

Điều 5: Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Nguyên tắc xây dựng:

- Đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ “*Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%*”

- Đảm bảo tính ổn định của quy định pháp luật trên cơ sở kế thừa, giữ nguyên mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất hàng năm đã được quy định tại các Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 22/9/2014, số 55/2016/QĐ-UBND ngày 12/10/2016, số 812/QĐ-UBND ngày 11/3/2015 của UBND tỉnh.

Riêng đối với đất sử dụng cho mục đích khai thác khoáng sản trên địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội (trước đây theo QĐ số 812/QĐ-UBND đối với khai thác titan thu titan là 3%, hoạt động khai thác khoáng sản khác là 0,5%) thì nay điều chỉnh áp dụng như đối với địa bàn ngoài Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Chi tiết các loại đất áp dụng tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 và khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024.

Theo đó, Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xây dựng cụ thể như *Phụ lục kèm theo*.

b) Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì *mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt*; đồng thời qua soát xét dự án cụ thể (dự án FLC) có công trình ngầm đã được UBND tỉnh phê duyệt thì đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm được tính bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt.

Do đó, Sở Tài chính đề xuất đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm tại dự thảo được tính bằng mức tối đa theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau:

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất được tính 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 đất.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính 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.

c) Đơn giá thuê đất có mặt nước

Theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì *mức đơn giá thuê đối với đất có mặt nước không thấp hơn 20% đơn giá thuê đất của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích và thời gian sử dụng đất*; đồng thời, qua soát xét các dự án cụ thể có đất mặt nước đã được UBND tỉnh phê duyệt trong thời gian qua (Cảng Quy Nhơn, ICISE) thì mức đơn giá thuê đất có mặt nước tính bằng 50% đơn giá thuê đất vị trí liền kề.

Do đó, Sở Tài chính đề xuất đơn giá thuê đất có mặt nước tại dự thảo được tính bằng mức tối thiểu theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nêu trên như sau:

Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 20% đơn giá thuê đất 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 giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

V. Những vấn đề xin ý kiến: không

Trên đây là Tờ trình về dự thảo quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Định, Sở Tài chính kính

trình UBND tỉnh xem xét, quyết định sau khi xin ý kiến của HĐND tỉnh tại Kỳ họp thường lệ cuối năm HĐND tỉnh khóa XIII.

(Hồ sơ kèm theo gồm: Dự thảo Quyết định; Báo cáo số .../BC-STP ngày .../.../2024 của Sở Tư pháp; các tài liệu khác có liên quan)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLGC.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thành Hải

PHỤ LỤC

Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước
(Kèm theo Tờ trình số .../TTr-STC ngày .../10/2024 của Sở Tài chính)

1. Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

a) Địa bàn ngoài Khu kinh tế Nhơn Hội

TT	Loại đất	Tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất		
		Nhóm 1	Nhóm 2	Nhóm 3
1	Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở	0,5	0,6	0,7
2	Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, nông nghiệp khác	0,5	0,5	0,5
3	Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh	0,5	0,5	0,5
4	Đất thuê của đơn vị sự nghiệp công lập	0,8	1	1,5
5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp)			
a	Dự án thuộc danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư và đặc biệt ưu đãi đầu tư	0,5	0,6	0,8
b	Dự án không thuộc danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư và đặc biệt ưu đãi đầu tư	0,6	0,8	1
6	Đất thương mại dịch vụ (ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp)			
a	Dự án thuộc danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư và đặc biệt ưu đãi đầu tư	0,5	0,8	1,3
b	Dự án không thuộc danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư và đặc biệt ưu đãi đầu tư	0,8	1	1,5
7	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản:			
a	Vàng, titan	2,0	2,0	2,0
b	Đá granite	1,5	1,5	1,5
c	Đất, đá (làm VLXD các loại), cát, sỏi và các loại khoáng sản khác	1,3	1,8	2,3

Trong đó:

- Nhóm 1: Các huyện Vân Canh, Vĩnh Thạnh, An Lão, Hoài Ân và xã Nhơn Châu của thành phố Quy Nhơn.
- Nhóm 2: Các huyện Tây Sơn, Phù Cát, Phù Mỹ.
- Nhóm 3: thành phố Quy Nhơn (trừ xã Nhơn Châu), huyện Tuy Phước, thị xã An Nhơn và huyện Hoài Nhơn.
- Ngành nghề ưu đãi đầu tư và đặc biệt ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và danh mục do Chính phủ quy định.

b) Địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội

- Tỷ lệ % tính tiền thuê đất cho mục đích khai thác khoáng sản: áp dụng như đối với địa bàn ngoài Khu kinh tế Nhơn Hội
- Tỷ lệ % tính tiền thuê đất cho các mục đích khác (ngoại trừ mục đích khai thác khoáng sản) là 0,5%.

c) Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh khác với mục đích sản xuất, kinh doanh ban đầu thì tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất để thu tiền thuê đất được xác định theo mục đích sản xuất, kinh doanh thực tế.

d) Trường hợp người thuê đất sử dụng đất của Nhà nước dưới hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà cho thuê lại thì tỷ lệ % tính tiền thuê đất được tính là 3% đối với diện tích đất cho thuê lại.