|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | UBND TỈNH THÁI NGUYÊN | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** | | **SỞ TÀI CHÍNH** | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** | | Số: /TTr-STC | *Thái Nguyên, ngày tháng năm 2024* | |  |
|  |  |

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

Kính gửi: Uỷ ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Thực hiện 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 nhiệm vụ do UBND tỉnh giao tại Văn bản số 6497/UBND -KT ngày 06/11/2024 về việc xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh,

Sở Tài chính kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, nội dung cụ thể như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT**

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 ban hành Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Nghị định này thay thế Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1. Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

*“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. Tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“*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.”*

3. Tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“*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 giả 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*.”

4. Tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất: “*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*.”

5. Tại khoản 1, Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

***“Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh***

*1. 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 và quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”*

Căn cứ quy định nêu trên, Sở Tài chính xây dựng Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH**

**1. Mục đích**

Việc xây dựng Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên làm để Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên theo quy định tại Điều 26, Điều 27, Điều 28 và khoản 1 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ để thống nhất thực hiện trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

**2. Quan điểm**

Việc xây dựng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp pháp và thống nhất trong hệ thống văn bản pháp luật; tuân thủ đúng trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản, đúng thẩm quyền ban hành; đảm bảo công khai, minh bạch trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây dựng và ban hành Quyết định; mức tỷ lệ phần trăm được xác định phù hợp với tình hình cụ thể của địa phương và quy định của pháp luật.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH**

**1. Tình hình thực hiện tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

Tỷ lệ định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đang được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Mức quy định này phù hợp, đảm bảo khung quy định của Chính phủ tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và trong quá trình thực hiện không phát sinh các vướng mắc.

**2. Quá trình xây dựng Quyết định**

Căn cứ quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, UBND tỉnh đã có Công văn số 4976/UBND-KT ngày 06/9/2024 về việc triển khai thực hiện 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 giao cho Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu UBND 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 sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Sở Tài chính đã có Công văn số 3345/STC-QLGDN ngày ngày 5/9/2024 gửi các cơ quan, đơn vị có liên quan và các địa phương đề nghị rà soát đánh giá tình hình thực hiện Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 của UBND tỉnh và đề xuất mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, thuê mặt mước trên theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; đồng thời đã tổ chức họp liên ngành và các địa phương để thống nhất các nội dung tham mưu trình UBND tỉnh, HĐND tỉnh. Ý kiến đề xuất của các cơ quan, đơn vị, địa phương bằng văn bản và tại hội nghị đều thống nhất đề xuất giữ nguyên 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 như quy định tại Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 05/11/2024, Sở Tài chính đã có Tờ trình số 4357/TTr-STC về việc đề nghị Uỷ ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh về mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Ngày 06/11/2024, UBND tỉnh đã có Công văn số 6497/UBND -KT về việc xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh, trong đó có nội dung giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp và các sở, ngành, đơn vị có liên quan nghiên cứu, thống nhất tham mưu Quyết định của UBND tỉnh đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA QUYẾT ĐỊNH**

Dự thảo Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; gồm 05 Điều:

Điều 1. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm

Điều 2. Mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm

Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước

Điều 4. Xử lý chuyển tiếp

Điều 5. Hiệu lực thi hành và tổ chức thực hiện

Trên đây là Tờ trình về Dự thảo Quyết định của Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN (NẾU CÓ):** không

*Xin gửi kèm theo:*

*1. Dự thảo Quyết định;*

*2.. Báo cáo thẩm định; báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định;*

*3. Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu góp ý của các cơ quan, tổ chức.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như kính gửi;  - Sở Tư pháp;  - Ban GĐ Sở;  - Lưu: VT, QLGDN.  (Liendt/T11/2024) | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Mai Trọng Tấn** |  |  |