

Số: /TTr-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất, 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 trên địa bàn tỉnh Long An

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Long An về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất, 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 trên địa bàn tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh), như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý

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

- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2024 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

2. Cơ sở thực tiễn

Hiện nay, cơ sở để tính đơn giá thuê đất, 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 trên địa bàn tỉnh Long An (trước sáp nhập) đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 (UBND tỉnh triển khai tại Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 05/12/2024);

Đơn giá thuê đất, 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 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (trước sáp nhập) đã được HĐND tỉnh thông qua

tại Nghị quyết số 199/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 (UBND tỉnh triển khai tại Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 23/5/2025);

Ngày 07/8/2025, Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh sau sáp nhập ban hành Nghị quyết số 10/NQ-HĐND về việc áp dụng các Nghị quyết quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân tỉnh trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Theo đó, “*Nghị quyết này hết hiệu lực chung kể từ ngày 01/03/2027; đối với từng nghị quyết trong Phụ lục Danh mục kèm theo Nghị quyết này sẽ hết hiệu lực theo thời gian ghi trong nghị quyết hoặc khi có Nghị quyết bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung, thay thế theo quy định pháp luật*”.

Theo quy định tại 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 UBND 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 26¹, 27² và 28³ Nghị định này*” và khoản 1 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của UBND cấp 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 và quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.*”. Tại Điều 26, Điều 27, Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định UBND tỉnh quy định các mức tỷ lệ sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Đồng thời, ngày 29/12/2025 HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND về việc quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Theo đó, Nghị quyết ngày có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 và được xây dựng theo từng xã, phường và cụ thể cho từng tuyến đường, trong các tuyến đường phân thành nhiều đoạn và phân theo từng phạm vi tính (50 mét đầu, từ sau mét thứ 50 đến mét thứ 100, từ sau mét thứ 100 trở vào và bên trong) nên giá đất đã thể hiện chi tiết cho từng khu vực, tuyến đường.

¹ Điều 26. Đơn giá thuê đất

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 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:

.....

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 Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với 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.

Do đó, cần ban hành quy định mới để áp dụng đồng bộ trên địa bàn tỉnh sau hợp nhất. Theo quy định trên UBND tỉnh đã giao cơ quan chuyên môn tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết cho ý kiến ban hành 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 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (thay thế Nghị quyết số 199/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của HĐND tỉnh Tây Ninh) với hình thức Nghị quyết cá biệt.

Vì vậy, cần thiết ban hành Nghị quyết quy phạm pháp luật bãi bỏ Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo sự đồng bộ về quy định pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành văn bản

- Phù hợp với tình hình thực tiễn và các quy định được Trung ương ban hành;

- Đảm bảo đồng bộ với quy định pháp luật hiện hành.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

Việc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung tại Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15, phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước và phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Ngày 28/01/2026, Sở Tài chính có Công văn số.../STC-GCS gửi Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh; Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường lấy ý kiến góp ý và đăng tải trên Trang thông tin điện tử đối với dự thảo Tờ trình, Nghị quyết bãi bỏ Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND 01 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh);

- Ngày.../2026, Sở Tài chính có Công văn số.../STC-GCS gửi Sở Tư pháp về việc giải trình ý kiến góp ý và đề nghị thẩm định dự thảo Tờ trình và Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND 01 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh);

- Ngày..../2026, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định tại Báo cáo số /BC-STP về việc thẩm định dự thảo Nghị quyết.

- Ngày...../2026, Sở Tài chính có Công văn số...../STC-GCS giải trình, tiếp thu các nội dung thẩm định dự thảo văn bản pháp luật.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

Điều 1. Bãi bỏ toàn bộ Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Long An quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá thuê đất, 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 trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.
3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh Khóa...Kỳ họp thứ...thông qua ngày .../.../2026 và có hiệu lực từ ngày thông qua./.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT

VI. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN (NẾU CÓ)

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa....., kỳ họp thứ..... xem xét, thông qua và có Nghị quyết về nội dung trên, làm cơ sở để Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các vị đại biểu QH tỉnh;
- TT.UBMTTQVN và các Đoàn thể tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- VP ĐĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các sở, ngành tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- Phòng: KTTC, TH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**