

Số: /TTr-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết 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 Tây Ninh

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết 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 Tây Ninh như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý:

- Luật Đất đai năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025;

- Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025);

- 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 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 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.”*

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. Do vậy, dự thảo Nghị quyết quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) chỉ xây dựng 03 mức tỷ lệ phần trăm để xác định đơn giá thuê đất hằng năm trên địa bàn tỉnh Tây Ninh là phù hợp.

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.

Căn cứ theo các quy định nêu trên, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết về việc 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 Tây Ninh là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM, CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Làm cơ sở để ban hành ban hành Nghị quyết 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 Tây Ninh theo quy định.

2. Quan điểm

Dự thảo Nghị quyết đã được UBND tỉnh giao cơ quan chuyên môn soạn thảo trên cơ sở quy định của pháp luật về đất đai hiện hành và kế thừa quy định tại Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND ngày 07/11/2024 của HĐND tỉnh Long An trước khi sáp nhập và Nghị quyết số 199/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của HĐND tỉnh Tây Ninh trước khi sáp nhập.

III. NỘI DUNG CHÍNH CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này quy định về 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 Tây Ninh đối với các trường hợp sau:

- Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước).
- Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất.
- Nhà nước cho thuê đất xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm theo quy định tại Điều 216 Luật đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15.
- Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

b. Đối tượng áp dụng:

- Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.

- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật 43/2024/QH15 được Nhà nước cho thuê đất.
- Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu nộp, quản lý tiền thuê đất.

2. Bộ cục của Nghị quyết

- Điều 1. Hội đồng nhân dân tỉnh Quyết định ban hành Nghị quyết 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 Tây Ninh.

- Điều 2. Quy định về tổ chức thực hiện.

- Điều 3. Quy định về trách nhiệm giám sát việc thi hành.

VI. Ý KIẾN ĐÓNG GÓP CỦA CÁC NGÀNH, THẨM ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH BẢNG GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VÀ SỞ TƯ PHÁP

Dự thảo được thực hiện đúng trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật và được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử tỉnh, website của Sở Tài chính: <https://stc.longan.gov.vn>, tổ chức lấy ý kiến của các Sở ban, ngành và UBND các xã, phường tại Công văn số /STC-QLCS ngày /01/2026 để hoàn chỉnh; Sở Tư pháp đã có ý kiến thẩm định tại văn bản số /STP-XDKTVB ngày /01/2026.

UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết 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 Tây Ninh (*Đính kèm dự thảo Quyết định và các tài liệu liên quan*).

Với nội dung nêu trên, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét./.

Nơi nhận:

- HĐND tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- Phòng KTTTC;
- Lưu: VT,

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**