

Số: /TTr-STC

Lào Cai, ngày tháng 6 năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Luật Giá số 16/2023/QH15; Nghị định số 85/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Giá; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại văn bản số 1316/UBND-TNMT ngày 25/02/2026 về việc triển khai thực hiện Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; Quyết định số 1289/QĐ-UBND ngày 17/4/2026 ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản xử lý văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai, tỉnh Yên Bái trước sáp nhập.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

- Tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “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 c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “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 khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “*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*”.

- Tại khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định “*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 (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp*”.

## **2. Cơ sở thực tiễn**

- Thực hiện Nghị quyết số 60-NQ/TW của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp; Tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh quy định: “2. Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Yên Bái và tỉnh Lào Cai thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Lào Cai. Sau khi sắp xếp, tỉnh Lào Cai có diện tích tự nhiên là 13.256,92 km<sup>2</sup>, quy mô dân số là 1.778.785 người. Tỉnh Lào Cai giáp các tỉnh Lai Châu, Phú Thọ, Sơn La, Tuyên Quang và nước Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa.”; Nghị quyết 76/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025. Từ ngày 01/7/2025 Tỉnh Lào Cai cũ và tỉnh Yên Bái đã sáp nhập và lấy tên đơn vị hành chính mới là tỉnh Lào Cai, đồng thời thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp (cấp tỉnh - cấp xã, phường).

- Thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, Nghị định và các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật. Hiện nay tỉnh Lào Cai sau sáp nhập đang thực hiện đồng hành 02 chính sách:

+ Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của UBND tỉnh Lào Cai Quy định tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

+ Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh Yên Bái Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

- Tại điểm b khoản 2 Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một

số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025) quy định như sau  
*“b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới”.*

Do vậy, cần thiết phải ban hành quy định Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai đảm bảo sự phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, chính sách chung thống nhất, đồng bộ áp dụng trên toàn bộ địa bàn tỉnh Lào Cai mới sau sáp nhập.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Mục đích xây dựng văn bản**

Đảm bảo các quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản khác liên quan. Đồng thời phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

### **2. Quan điểm chỉ đạo xây dựng văn bản**

Việc xây dựng, ban hành Quyết định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai phải phù hợp với quy định hiện hành, tình hình thực tiễn và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, đồng thời đảm bảo phải phù hợp với quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn pháp luật khác có liên quan.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO**

Sở Tài chính là cơ quan được giao chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai, Sở Tài chính đã tổ chức thực hiện các bước sau:

**1. Tổng hợp ý kiến rà soát,** Sở Tài chính đã tổ chức đánh giá kết quả thực hiện đề xuất quy định cho phù hợp với thực tế địa phương lấy ý kiến tham gia của các Sở, ban, ngành; Ủy ban nhân dân các xã phường, đồng thời đăng tải toàn văn dự

thảo Quyết định trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính để lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, tổ chức và nhân dân (*Văn bản số .../STC-G&CS ngày ... tháng .... năm 2025*).

2. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, Sở Tài chính đã tiếp thu, chỉnh sửa lại dự thảo Quyết định và dự thảo Tờ trình. Ngày ... tháng ... năm 2026, Sở Tài chính đã gửi văn bản số .../STC-G&CS kèm theo dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định đề nghị Sở Tư pháp thẩm định.

Ngày .... tháng .... năm 2026, Sở Tư pháp đã ban hành Báo cáo thẩm định số ..../BC-STP thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo Quyết định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN/DỰ THẢO VĂN BẢN**

##### **1. Bố cục**

Nội dung ban hành trực tiếp trong Quyết định, theo mẫu số 20, phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

##### **2. Nội dung cơ bản của Dự thảo Quyết định**

###### **2.1. Nguyên tắc, phương pháp xây dựng**

- Qua rà soát đối chiếu các quy định tại Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai và Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cho thấy: về cơ bản đều quy định đối với 03 nội dung (1) Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; (2) Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; (3) Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước.

Đối với quy định về mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá: cơ bản tỉnh Lào Cai cũ quy định mức từ 0,8%-1,8%; tỉnh Yên Bái cũ quy định mức từ 0,5%- 1,5% và chia theo từng loại đất, nhóm đất.

Đối với quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: Tỉnh Lào Cai cũ quy định mức 30% đơn giá trên bề mặt, có ưu tiên khuyến khích mức 10% đối với thuê đất làm các bãi đỗ xe ngầm (đặc biệt các khu đô thị có quỹ đất chật hẹp); Tỉnh Yên Bái cũ quy định mức 25% đơn giá bề mặt.

Đối với Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước là 02 tỉnh Lào Cai – Yên Bái quy định giống nhau.

Do đó nội dung dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng sẽ

kế thừa các Quyết định cũ do 02 tỉnh Lào Cai (cũ) và Yên Bái trước sáp nhập đồng thời có sự điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế địa phương sau sáp nhập.

## **2.2. Nội dung dự thảo Quyết định.**

### **2.2.1 Nội dung Quyết định bao gồm 7 Điều:**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá.

Điều 4. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

Điều 5. Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Điều 7. Tổ chức thực hiện

### **2.2.2 Nội dung cụ thể**

#### **a) Về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất**

Tại điểm a Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: “a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%”.

Theo quy định tại khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, đã tách bạch rõ ràng và quy định *khoản được trừ khi tính đơn giá thuê đất bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng*; đồng thời cũng quy định đảm bảo theo từng mục đích sử dụng đất (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ). Mặt khác, trên cơ sở tổng hợp kết quả rà soát, đánh giá kết quả thực hiện, các sở, ngành và UBND các xã, phường đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất bằng mức quy định hiện tại.

Sau khi rà soát, phân tích tổng hợp, Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo theo hướng quy định mức tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất phân chia theo từng địa bàn từ khu đô thị lõi, trung tâm đến các xã trung tâm và các xã còn lại khác; chia theo từng loại đất như đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất trồng cây, đất nuôi trồng thủy sản... và trên địa bàn các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, mức tỷ lệ dao động từ 0,8%-1,8%.

#### **b) Về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm**

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....”

Đối với nội dung này, trên cơ sở tổng hợp kết quả rà soát, đánh giá kết quả thực hiện, các sở ngành và Ủy ban nhân dân xã, phường thì đề xuất giữ nguyên. Theo đó, Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo bằng mức tối đa quy định tại Nghị định; đồng thời có khuyến khích ưu tiên đối với các nhà đầu tư thuê đất xây dựng các bãi đỗ xe ngầm.

### **2.3. Về đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước**

Tại khoản 2 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 giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước”.

Trên cơ sở tổng hợp kết quả rà soát, đánh giá kết quả thực hiện, các sở ngành và UBND xã, phường đề xuất giữ nguyên đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước bằng mức đã quy định của tỉnh Lào Cai cũ và tỉnh Yên Bái cũ là 50%.

*(Có Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh kèm theo)*

## **V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH VÀ THỜI GIAN BAN HÀNH**

### **1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Quyết định**

Các sở, ban, ngành tỉnh; các cơ quan, đơn vị trực thuộc các sở, ban, ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

### **2. Thời gian ban hành:** Trong quý II năm 2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

*(Xin gửi kèm theo:*

(1) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

(2) Bảng tổng hợp ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, đơn vị;

(3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây

*dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai;*

*(4) Báo cáo số ...../BC-STP ngày ... tháng ... năm 2026 của Sở Tư pháp;*

*(5) Báo cáo tổng kết việc thi hành Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lào Cai.)/.*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Các Sở, ban, ngành;
- UBND các xã, phường;
- Lưu: VT,G&CS.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Chu Hoàng Sơn**