

Số: /TTr-UBND

Lào Cai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo đề nghị HĐND tỉnh cho ý kiến về quy định tỷ lệ phần trăm (%) để 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: Hội đồng 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 Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Căn cứ nội dung chương trình Kỳ họp thứ ... Hội đồng nhân dân tỉnh khóa ..., nhiệm kỳ ..., Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai cho ý kiến về quy định tỷ lệ phần trăm (%) để 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 tháng 4 năm 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 km², 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 tháng 7 năm 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 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 2 Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới”.

Vì vậy cần thiết phải ban hành quy định mới về 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 và thực tế địa phương.

Do vậy việc trình HĐND tỉnh nghị quyết cho ý kiến về 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 và thực tế địa phương là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

Cho ý kiến về 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.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Việc xây dựng Nghị quyết cho ý kiến 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 VĂN BẢN

Thực hiện các quy định của pháp luật hiện hành và chỉ đạo của cấp có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các Sở ban ngành và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức rà soát quy định hiện hành, 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 đảm bảo đúng quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết có 02 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1: Thống nhất với đề nghị của UBND tỉnh

Điều 2: Tổ chức thực hiện và hiệu lực thi hành

2. Nội dung xin ý kiến

2.1. 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%.

2.2. 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 UBND 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** và dự thảo nghị quyết kèm theo)*

IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Việc ban hành Nghị quyết cho ý kiến về 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; Từ đó các cơ quan đơn vị tổ chức thực hiện xác định nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân khi được nhà nước cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Trên đây là nội dung Tờ trình của UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét cho ý kiến về việc ban hành Nghị quyết cho ý kiến về 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. Đề nghị HĐND tỉnh xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành;
- CVP, PCVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, TH, TN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Anh

