

Số: /TTr-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

Dự thảo

## TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cho ý kiến sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Thực hiện quy định của 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 định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính, UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân về việc cho ý kiến sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình như sau:

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

#### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ 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;

- Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

#### 2. Cơ sở thực tiễn

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc cho ý kiến về quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình. Trên cơ sở Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 159/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình Quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP; khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP như sau:

*3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 26 như sau:*

*“1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:*

.....

*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 (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.”*

- 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.”*

Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 159/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình quy định:

*“1. Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất*

*Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá như sau:...”*

Việc quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá sẽ chưa bao quát được các trường hợp khác sử dụng mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất nên gây khó khăn cho cơ quan có thẩm quyền khi xác định tiền thuê đất.

Do đó, việc ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 159/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình **sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh** là cần thiết để triển khai để đảm bảo triển khai thực hiện là phù hợp.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT**

### **1. Mục đích xây dựng Nghị quyết.**

Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình theo đúng quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, để UBND tỉnh ban hành Quyết định, đảm bảo việc áp dụng thống nhất, đồng bộ trên địa bàn toàn tỉnh.

### **2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết**

Nghị quyết được xây dựng đảm bảo đúng quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành; phù hợp với tình hình thực tế.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT**

1. Thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản sửa đổi bổ sung, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc cho ý kiến sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

2. Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo Nghị quyết, tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản và trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành và UBND các xã, phường, Sở Tài chính đã chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh.

3. Sở Tài chính hoàn thiện Dự thảo, trình UBND tỉnh về dự thảo Nghị quyết. UBND tỉnh đã họp, thảo luận và thống nhất trình dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc cho ý kiến sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình để trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua.

4. Nội dung xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh

- Sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn Ninh Bình.

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

Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về việc cho ý kiến sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình gồm 03 Điều:

- Điều 1. Nhất trí về việc sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn Ninh Bình như đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2026.

- Điều 2. Hiệu lực thi hành.

- Điều 3. Tổ chức thực hiện

**IV. Thời gian thực hiện:** Kể từ ngày Nghị quyết có hiệu lực thi hành.

Trên đây là Tờ trình về việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cho ý kiến sửa đổi, bổ sung quy định 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 trên địa bàn Ninh Bình. Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

*(Xin gửi kèm các tài liệu có liên quan)*

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT TU, TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- VPUB: LĐVP, TH;
- Lưu VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**