

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Dự thảo 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”

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Căn cứ 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.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3495/UBND-VP5 ngày 27/5/2026 về việc xây dựng dự thảo 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.

Căn cứ Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày/...../2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc cho ý kiến sửa đổi, bổ sung 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.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình dự thảo 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 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- 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 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Nghị định 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, 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 để đảm bảo triển khai thực hiện là phù hợp.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích xây dựng dự thảo Quyết định

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; tạo cơ sở pháp lý thực hiện xác định tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

Việc xây dựng Quyết định phải tuân thủ theo các quy định, trình tự, thủ tục và điều kiện thực tế tại địa phương và quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3495/UBND-VP5 ngày 27/5/2026 về việc xây dựng dự thảo 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

- Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo Quyết định và có Văn bản số /STC-G&CS ngày về việc tham gia ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Quyết định của UBND tỉnh 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; dự thảo Nghị quyết về việc cho ý kiến của HĐND tỉnh, gửi xin ý kiến các Sở, ban ngành, UBND

các xã, phường; đồng thời thực hiện đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia góp ý.

- Trên cơ sở ý kiến tham gia góp ý của các cơ quan, tổ chức, đơn vị cấp tỉnh, UBND các xã, phường và các đơn vị liên quan, Sở Tài chính đã tổng hợp ý kiến, nghiên cứu tiếp thu, giải trình ý kiến và đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài chính trong thời gian 30 ngày. Đồng thời gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định.

- Ngày, Sở Tài chính nhận được Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-STP của Sở Tư pháp. Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện Dự thảo Quyết định.

- Ngày, Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Nghị quyết số .../NQ-HĐND 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.

IV. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này 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

2. Đối tượng áp dụng:

- a) Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.
- b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích 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, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.
- c) Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.

3. Bố cục của dự thảo

Dự thảo Quyết định gồm: 02 Điều.

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1
- Điều 2. Điều khoản thi hành

4. Nội dung cơ bản của dự thảo 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.

5. Thời gian thực hiện: Sau khi Quyết định có hiệu lực thi hành

IV. DỰ KIẾN CƠ QUAN SOẠN THẢO VÀ THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH.

- Quyết định được ban hành không làm phát sinh thêm bộ máy tổ chức quản lý và không phát sinh chi phí tổ chức thực hiện.

- Các cơ quan, tổ chức, đơn vị căn cứ các nội dung quy định để triển khai thực hiện.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo 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, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định; bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Quyết định; Báo cáo đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến Dự thảo; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định; Văn bản tham gia ý kiến của các đơn vị).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Đ/c PGĐ Sở phụ trách;
- Lưu: VT, G&CS.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đặng Thái Sơn