

Số: /TTr-STC

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

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.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 150/UBND-VP3 ngày 09/9/2025 về việc xây dựng dự thảo Quyết định 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 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 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

2. Cơ sở thực tiễn

- Tại điểm a khoản 1 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%.

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 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.

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.”

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ 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.

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.”

- Khoản 1 Điều 44 và Khoản 1 Điều 48 quy định:

“- Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất

1. Cơ quan tài chính:

Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân 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 26, 27 và 28 Nghị định này.

- 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.”

Sau khi Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực, UBND các tỉnh đã ban

hành các Quyết định¹ 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 quản lý sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Tuy nhiên, hiện nay có sự thay đổi về cơ cấu, tổ chức của bộ máy chính quyền địa phương nên 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 chưa có sự thống nhất giữa 03 tỉnh.

- Tại điểm b, khoản 2, Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (được sửa đổi bởi Khoản 20, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực từ 01/7/2025) quy định tính hiệu lực về không gian của văn bản QPPL 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 đó, theo quy định trên, việc ban hành Quyết định 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 triển khai áp dụng thống nhất, đồng bộ trên địa bàn toàn tỉnh Ninh Bình (sau sắp xếp đơn vị hành chính), thực hiện có hiệu quả mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, nâng cao tính chủ động của các đơn vị khi triển khai thực hiện.

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

1. Mục đích xây dựng dự thảo Quyết định

Ban hành Quyết định 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 để kịp thời thực hiện xác định tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đảm bảo việc áp dụng thống nhất, đồng bộ trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

¹ Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình; Quyết định số 72/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam; Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam 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 150/UBND-VP3 ngày 09/9/2025 về việc xây dựng dự thảo Quyết định 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 / /2025 về việc tham gia ý kiến dự thảo Quyết định 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, 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.

- Sau khi nhận được Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và chỉnh sửa, hoàn thiện Dự thảo Quyết định.

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

b) Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

c) Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP 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. Bộ cục của dự thảo

Dự thảo Quyết định gồm: 03 Điều.

- Điều 1. 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

- Điều 2: Hiệu lực thi hành

- Điều 3. Tổ chức thực hiện

4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

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.

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

IV. DỰ KIẾN CƠ QUAN SOẠN THẢO VÀ THỜI GIẠN 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 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).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c PGĐ Sở (Nguyễn Trung Dũng);
- Lưu: VT, G&CS.

GIÁM ĐỐC

Mai Văn Quyết