

Số: 1005/TTr-UBND

An Giang, ngày 15 tháng 10 năm 2024

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết cho ý kiến ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang

Thực hiện quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang dự thảo Nghị quyết cho ý kiến ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Hiện nay, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang đang áp dụng theo Quyết định số 83/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Theo khoản 1 Điều 26; khoản 1, khoản 2 Điều 27; Điều 28; khoản 1 Điều 29; khoản 1 Điều 48 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, quy định:

“Điều 26. Đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

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.

Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

1. Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản 5

Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định này.

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.

Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

1. Đối với phần diện tích đất không 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 quy định tại Điều 26 Nghị định này.

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.

Điều 29. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất

1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có mặt nước, Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, Cục Thuế (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực (đối với các trường hợp còn lại) xác định 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.

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.”

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh bằng Nghị quyết cá biệt (do Nghị định số 103/2024/NĐ-CP không quy định Hội đồng nhân dân tỉnh quy định hoặc ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước).

Do đó, Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang thông qua Nghị quyết cho ý kiến ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang là cần thiết và đúng thẩm quyền.

II. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH

Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang cho phép Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang theo chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên cơ sở kế thừa các nội dung còn phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương được quy định tại Quyết định số 83/2019/QĐ-UBND và các quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP với những nội dung cụ thể sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.*
- 2. 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.*
- 3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.*

Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất

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

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

a) 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 như sau:

Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 1% giá đất tính thu tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thuê (trừ đất thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất nằm trong giới hạn đô thị).

Đối với đất thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,75% giá đất tính thu tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thuê (kể cả khu công nghiệp, cụm công nghiệp). Trừ đất nằm trong giới hạn đô thị (thuộc phường, thị trấn).

Đối với đất trong khu kinh tế thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,75% giá đất tính thu tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thuê. Trừ đất nằm trong giới hạn đô thị (thuộc phường, thị trấn)

Đối với đất nằm trong giới hạn đô thị (thuộc phường, thị trấn) thì đơn giá thuê đất một năm tính bằng 2% giá đất tính thu tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất thuê.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m²).

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá:

a) Trường hợp tính tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai thì đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê} \\ \text{đất trả tiền} \\ \text{thuê đất một} \\ \text{lần cho cả} \\ \text{thời gian thuê} \end{array} = \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong} \\ \text{Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong Bảng} \\ \text{giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá} \\ \text{đất)}} \times \text{Thời hạn} \\ \text{thuê đất}$$

b) Trường hợp tính tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định của Chính phủ về giá đất.

3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 4. Mức tỷ lệ phần trăm (%) thu tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm

1. Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

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 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 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.

3. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất đó thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 5. Mức tỷ lệ phần trăm (%) thu tiền thuê đất đối với đất có mặt nước

1. Đối với phần diện tích đất không 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 quy định tại Điều 3 Quyết định này.

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 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 giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày/...../2024 và thay thế Quyết định số 83/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Các nội dung khác chưa được quy định tại Quyết định này thì được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn có liên quan.

Điều 7. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân

dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan và các tổ chức, cá nhân thuê đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

III. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

- Nhằm thực hiện đúng các quy định tại 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.
- Làm căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

Tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và điều kiện thực tế tại địa phương.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết:

Thực hiện Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai 2024, trong đó giao Sở Tài chính xây dựng, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định để thay thế Quyết định số 83/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang.

Để đảm bảo trình tự ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định; Sở Tài chính đã có Công văn số 2124/STC-GCS ngày 06 tháng 8 năm 2024 đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan tham gia ý kiến cho các bản dự thảo Tờ trình, Nghị quyết, Quyết định 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 trên địa bàn tỉnh An Giang.

Toàn bộ nội dung dự thảo Tờ trình, Nghị quyết, Quyết định được gửi bằng văn bản đến các cơ quan, tổ chức, đơn vị; đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh (<http://www.angiang.gov.vn>) và của Sở Tài chính (<http://sotaichinh.angiang.gov.vn>) trong thời gian 30 ngày.

2. Trên cơ sở ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan; Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình (đính kèm bảng tổng hợp) điều chỉnh các dự thảo Tờ trình, Nghị quyết, Quyết định gửi Sở Tư pháp thẩm định làm căn cứ Sở Tài chính hoàn chỉnh các dự thảo trình Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang.

3. Ngày 13 tháng 10 năm 2024, Sở Tư pháp có Công văn số 1677/STP-XDKT&TDTHPL về góp ý dự thảo Nghị quyết cho ý kiến 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 trên địa bàn tỉnh An Giang.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết gồm 03 Điều, cụ thể:

Điều 1. Thống nhất về việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang theo Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng 10 năm 2024.

Điều 2. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang Khóa X, kỳ họp thứ 23 (chuyên đề) thông qua ngày 15 tháng 10 năm 2024 và có hiệu lực từ ngày ký.

2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết về việc cho ý kiến ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang làm cơ sở quản lý, tính thu tiền thuê đất.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết cho ý kiến ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh An Giang và thay thế Tờ trình số 995/TTr-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang xem xét, Quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh (để b/c);
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Tài chính; Sở Tư pháp;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH, TH.

(Đính kèm dự thảo Nghị quyết
và tài liệu liên quan)

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



Nguyễn Thị Minh Thúy