

Số: /BC-BKTNS

Kon Tum, ngày tháng năm

BÁO CÁO THẨM TRA

Dự thảo Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Kon Tum

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân năm 2015.

Thực hiện sự phân công của Thường trực Hội đồng nhân dân; trên cơ sở Tờ trình số 204/TTr-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Kon Tum; dự thảo Nghị quyết và hồ sơ trình thẩm tra kèm theo; Ban Kinh tế - Ngân sách đã tổ chức phiên họp toàn thể thẩm tra nội dung trên. Tham dự cuộc họp có lãnh đạo các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh; đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh và các sở, ngành liên quan. Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ điểm a⁽¹⁾ khoản 1 Điều 26, điểm c khoản 2⁽²⁾ Điều 27, khoản 3⁽³⁾ Điều

⁽¹⁾ “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.

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

⁽²⁾ “Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

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.”

⁽³⁾ “Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, cho thuê đất. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét cho ý kiến trước khi 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 là đúng thẩm quyền quy định.

2. Nội dung dự thảo Nghị quyết

Quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh đang được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Tuy nhiên, căn cứ pháp lý ban hành quyết định nêu trên đã được thay thế. Do đó, căn cứ quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 26; điểm c Khoản 2 Điều 27 và Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, tại kỳ họp này, Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm (*không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất*) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

(Chi tiết tại Tờ trình số 204/TTr-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

3. Ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách

Trên cơ sở các quy định của pháp luật có liên quan và ý kiến thảo luận của các đại biểu tại phiên họp thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp thu, giải trình một số nội dung sau:

- 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 “*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*”. Tuy nhiên, qua nghiên cứu dự thảo quyết định của UBND tỉnh kèm theo, UBND tỉnh căn cứ các xã, thị trấn thuộc **khu vực I, khu vực II, khu vực III** vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng để làm cơ sở xác định “khu vực” tính đơn giá thuê đất và có sự mâu thuẫn khi xác định các khu vực tại các địa bàn để tính đơn giá thuê đất; chưa phù hợp với thực tế⁽⁴⁾. Đề nghị chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát đầy đủ đối tượng, khu vực cho

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 liên 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.”.

⁴ Như: Tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố Kon Tum sẽ không có xã nào thuộc trường hợp áp dụng tỷ lệ phần trăm.

phù hợp với quy định Luật Đất đai và điều kiện thực tế của địa phương đảm bảo chặt chẽ, hiệu quả trước khi quyết định ban hành theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về tính chính xác và tính khả thi khi áp dụng. Đồng thời chịu trách nhiệm toàn diện về các thông tin, số liệu trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét tại kỳ họp lần này.

- Rà soát, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đảm bảo chặt chẽ, đồng bộ. Trong đó:

+ Đề nghị biên tập tên gọi của dự thảo nghị quyết và Điều 1 đảm bảo đầy đủ, đồng bộ, phù hợp với quy định.

+ Đề nghị biên tập khoản 1 Điều 3 dự thảo nghị quyết để đảm bảo chặt chẽ trong quá trình thực hiện, cụ thể như sau: “1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh Kiểm tra, rà soát vị trí, khu vực áp dụng, mức tỷ lệ phần trăm (%), phù hợp với quy định của Luật Đất đai và điều kiện thực tế của địa phương đảm bảo chặt chẽ, hiệu quả trước khi ban hành quy định, tránh việc điều chỉnh nhiều lần. Đồng thời chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác các thông tin, số liệu trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét tại kỳ họp lần này; tổ chức triển khai thực hiện.”

Trên đây là Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách. Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Khóa XII Kỳ họp chuyên đề xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT-NS.

TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN

Hồ Văn Đà