

## TỜ TRÌNH

Về việc xin ý kiến 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

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, Kỳ họp chuyên đề

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/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 Thông báo số 66/TB-TTHĐND ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh kết luận về một số nội dung đăng ký trình tại Kỳ họp Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, nhiệm kỳ 2021-2026;

Trên cơ sở 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; Ủy ban nhân dân tỉnh<sup>(1)</sup> đã xây dựng quy định 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, cụ thể như sau:

### I. Cơ sở pháp lý và thực tiễn để ban hành Nghị Quyết:

1. Từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành. Do đó, các căn cứ pháp lý ban hành Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND

<sup>(1)</sup> Ủy ban nhân dân tỉnh đã thông nhất tại cuộc họp ngày 01 tháng 11 năm 2024.

ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh đến ngày 01 tháng 8 năm 2024 cũng hết hiệu lực áp dụng. Đồng thời, các nội dung quy định tại Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Kon Tum không còn phù hợp với Luật Đất đai năm 2024 và 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.

2. Tại 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: *“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;...”*

Tại khoản 1 Điều 44 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: *“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.”*

Đồng thời điểm a<sup>(2)</sup> khoản 1 Điều 26; khoản 2<sup>(3)</sup> Điều 27; khoản 3<sup>(4)</sup> Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024, Chính phủ quy định Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh 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.

Từ các lý do nêu trên và để đảm bảo thực hiện đúng quy định Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, 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

<sup>(2)</sup> “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.”

<sup>(3)</sup> “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.”

<sup>(4)</sup> “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.”

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 trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định là cần thiết và phù hợp với quy định.

**II. Loại Nghị quyết:** Nghị quyết cá biệt.

**III. Kiến nghị, đề xuất:**

Từ những nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, cho ý kiến 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 (*có nội dung chi tiết của dự thảo Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh gửi kèm theo*).

Sau khi có ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định quy định 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 theo quy định.

*(Có dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và các hồ sơ liên quan gửi kèm theo)*

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, Kỳ họp chuyên đề xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (đ/b);
- Ban KTNS - HĐND tỉnh (t/đ);
- Sở Tài chính (đ/b);
- Sở Tư pháp (đ/b);
- VP UBND tỉnh: CVP, các PCVP (đ/b);
- Lưu: VT, KTTH.PHD.

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

**Nguyễn Ngọc Sâm**