

BÁO CÁO

Thẩm tra dự thảo Nghị quyết thông qua 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 Quảng Ngãi kèm theo Tờ trình số 229/TTr-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh

Thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn và theo sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh, Ban Kinh tế - Ngân sách tổ chức thẩm tra dự thảo Nghị quyết thông qua 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 Quảng Ngãi kèm theo Tờ trình số 229/TTr-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh, ý kiến thẩm tra của Ban như sau:

I. Về cơ sở pháp lý

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua 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 đảm bảo cơ sở pháp lý theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26¹, điểm c khoản 2 Điều 27², khoản 3 Điều 28³ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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.

² Khoản 2 Điều 27: 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 Khoản 3 Điều 28: 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.

II. Về nội dung dự thảo Nghị quyết

Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất với dự thảo Nghị quyết kèm theo Tờ trình số 229/TTr-UBND ngày 06/12/2024 của UBND tỉnh. Đồng thời, để có thêm cơ sở cho HĐND tỉnh xem xét, quyết định, Ban Kinh tế - Ngân sách có một số ý kiến như sau:

1. Tại Điều 2 về mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất

1.1. Về tổng thể mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Chính phủ quy định tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất một năm từ **0,25% đến 3%** (trước đây theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Chính phủ quy định từ **0,5% đến 3%**). Dự thảo Nghị quyết này, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất từ **0,25% đến 1,25%**, trong đó, mức tỷ lệ % bằng⁴ hoặc giảm so với mức tỷ lệ % tại Quyết định số 82/2021/QĐ-UBND⁵. Ban đề nghị làm rõ cơ sở đề xuất và về sự phù hợp của mức tỷ lệ %, nhất là trong điều kiện giá các loại đất trên địa bàn tỉnh sẽ tăng trong năm 2025.

1.2. Tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định "Căn cứ vào thực tế địa phương, UBND 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 HĐND cùng cấp", nhưng theo dự thảo Nghị quyết, UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh thông qua mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất theo địa bàn xã, phường, thị trấn (không **theo khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất** như Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định).

Vấn đề này, Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp cũng đã có ý kiến và được cơ quan chủ trì soạn thảo giải trình do đơn giá thuê đất hằng năm xác định bằng tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất nhân (x) giá đất tính tiền thuê đất (là giá đất trong Bảng giá đất), mà giá đất trong **Bảng giá đất quy định theo từng khu vực, tuyến đường và mục đích sử dụng đất**, nên cơ quan soạn thảo quy định mức tỷ lệ % theo đơn vị hành chính (huyện Lý Sơn và các xã, phường, thị trấn). Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất với nội dung giải trình này.

Đối với 03 trường hợp quy định mức tỷ lệ % không theo đơn vị hành chính tại điểm a, b, d khoản 3 Điều 2, Ban Kinh tế - Ngân sách có ý kiến như sau:

a) Việc quy định mức tỷ lệ 0,25% (mức thấp nhất) áp dụng chung cho **tất cả các đơn vị hành chính** trong trường hợp: (1) Sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật; (2) Sử dụng đất thuộc khu kinh tế Dung Quất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp; (3) Sử dụng vào mục đích sản

⁴ Các phường thuộc thị xã, Đức Phổ và thành phố Quảng Ngãi.

⁵ Ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc quy định 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 và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, **mà không có sự phân biệt mức tỷ lệ % theo đơn vị hành chính** thì có đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP hay không?

b) Với việc quy như 03 trường hợp nêu trên dẫn đến một số trường hợp: (1) Trong cùng đơn vị hành chính cấp xã nhưng mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất khác nhau (như: các xã Bình Long, Bình Nguyên, Bình Hiệp, Bình Trung, Tịnh Thọ, đối với phần diện tích thuộc Khu kinh tế Dung Quất thì mức tỷ lệ là 0,25%; phần diện tích còn lại của các xã này không thuộc Khu kinh tế Dung Quất mức tỷ lệ là 1%); (2) Trong cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp xã, cùng mục đích sử dụng đất nếu dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư thì lại áp dụng tỷ lệ theo dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích, đặc biệt khuyến khích đầu tư,...

Hiện nay, cũng có một số địa phương quy định như dự thảo Nghị quyết của tỉnh. Các dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư, thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư sẽ được hưởng ưu đãi đầu tư, trong đó có miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định: "Các bộ, cơ quan ngang bộ, **HĐND, UBND các cấp không được ban hành chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư trái với quy định của Luật Đầu tư, Nghị định này, pháp luật về thuế, ngân sách, đất đai và pháp luật có liên quan**". Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, khẳng định việc quy định mức tỷ lệ % **thấp hơn** đối với 03 trường hợp cụ thể nêu trên là đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh có quy định giá đất tại Khu công nghiệp Tịnh Phong, Phổ Phong và các cụm công nghiệp, **không quy định riêng giá đất tại thuộc Khu kinh tế Dung Quất, Khu công nghiệp Quảng Phú**; đồng thời phạm vi, ranh giới của Khu kinh tế Dung Quất được xác định theo Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ⁶ thì có rõ cơ sở để xác định khu vực, tuyến đường tương ứng trong Bảng giá các loại đất để xác định mức tỷ lệ % hay không⁷?

d) Do việc quy định mức tỷ lệ % vừa theo đơn vị hành chính, vừa theo một số trường hợp cụ thể như trên, nên dẫn đến có sự trùng lặp tại các khoản của Điều 2 dự thảo Nghị quyết (như: thị trấn Châu Ổ thuộc khoản 2 Điều 2 nên mức tỷ lệ là 1,1%; thị trấn Châu Ổ thuộc quy hoạch Khu kinh tế Dung Quất nên mức tỷ lệ 0,25% theo khoản 3 Điều 3; tương tự đối với các xã khác thuộc quy hoạch Khu kinh tế Dung Quất). Do đó, đề nghị nghiên cứu diễn đạt chặt chẽ hơn, tránh trùng

⁶ Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045.

⁷ Một phần diện tích xã Bình Long, Bình Nguyên, Bình Hiệp, Bình Trung thuộc Khu Kinh tế Dung Quất sẽ có mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất là 0,25%; phần còn lại của các xã này không thuộc Khu kinh tế Dung Quất sẽ có mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất là 1%.

lập dẫn đến dự thảo Nghị quyết quy định chưa thực sự tường minh và có thể khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng mức tỷ lệ % trong thực tiễn.

2. Tại Điều 3, Điều 4 dự thảo Nghị quyết

2.1. Ban đề nghị làm rõ cơ sở đề xuất mức đơn giá thuê đất như tại Điều 3, Điều 4, trong đó, mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm bằng 10% (mức tối đa theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là 30%, mức theo Quyết định số 82/2021/QĐ-UBND là 30%); mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước bằng 60% (mức thấp nhất theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là 20%, mức theo Quyết định số 82/2021/QĐ-UBND là 50%, 60%).

2.2. Tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: *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*; đồng thời tại khoản 2 Điều 27 quy định **HĐND tỉnh thông qua mức đơn giá thuê đất**, do đó, đề nghị rà soát lại việc cần thiết bổ sung khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị quyết để quy định mức đơn giá thuê đất áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các vị đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tư pháp;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- VP: Chánh, Phó Chánh VP, Phòng Công tác HĐND;
- Lưu: VT, CtacHĐND(đta).

TM. BAN KINH TẾ-NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Phương Thảo