

Số: /TTr-STC

Lai Châu, ngày tháng 9 năm 2024

(DỰ THẢO)

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020; Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Công văn số 2337/UBND-KTN ngày 19/6/2024 về việc điều chỉnh thời gian trình, giao bổ sung nhiệm vụ xây dựng văn bản quy phạm pháp luật thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành; căn cứ chức năng, nhiệm vụ Sở Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức soạn thảo dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý

Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Nghị định này thay thế các Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 15/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 về sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất), trong đó đã quy định việc UBND tỉnh ban hành quy định mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối

với đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh như sau:

(1). Đối với mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất: tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: *“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). Đối với mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: tại điểm c 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.”

(3). Đối với mức đơn giá thuê đất có mặt nước: tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: *“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). Tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định trách nhiệm của 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.”*

2. Cơ sở thực tiễn

Hiện nay, mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của

Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu; các căn cứ pháp lý ban hành Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của UBND tỉnh đã hết hiệu lực, được thay thế bởi Luật Đất đai 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Do vậy, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu thay thế Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của UBND tỉnh là cần thiết và đảm bảo theo đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27, khoản 3 Điều 28 và khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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

1. Mục đích

Triển khai thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ ban hành quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, về việc quy định mức tỷ lệ (%) để xác định đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh qua đó góp phần khuyến khích việc khai thác, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất, huy động có hiệu quả nguồn thu từ đất đai vào ngân sách nhà nước.

2. Quan điểm chỉ đạo

Tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Bảo đảm công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân trong quá trình xây dựng, ban hành văn bản, đồng thời kế thừa mức tỷ lệ % đơn giá thuê đất qua thực tiễn triển khai, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh để thu hút các nhà đầu tư.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện Công văn số 2337/UBND-KTN ngày 19/6/2024 về việc điều chỉnh thời gian trình, giao bổ sung nhiệm vụ xây dựng văn bản quy phạm pháp luật thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

Sở Tài chính đã ban hành Quyết định số 78/QĐ-STC ngày 28/9/2024 của Giám đốc Sở Tài chính về việc thành lập tổ soạn thảo xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Ngày 01/8/2024, Sở Tài chính ban hành Công văn số 1394/STC-GCS&TCĐN về việc đề xuất mức tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh, gửi các Sở, ngành tỉnh, đoàn thể tỉnh, Cục thuế tỉnh và UBND các huyện, thành phố. Sở Tài chính tổng hợp các ý kiến đề xuất của các đơn vị và xây dựng dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu và Nghị quyết của HĐND tỉnh về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu xin ý kiến Ủy ban Mặt trận tổ quốc, các sở, ngành, đoàn thể tỉnh, UBND các huyện, thành phố và Hiệp hội các doanh nghiệp tỉnh. Trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, đơn vị.

Sở Tài chính đã rà soát chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Quyết định gửi Sở Tư pháp thẩm định. Theo đó, ngày/.../2024 Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP, Sở Tài chính đã rà soát để chỉnh sửa một số nội dung và hoàn thiện dự thảo quyết định của UBND tỉnh và Nghị quyết của HĐND tỉnh.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Bố cục của dự thảo Quyết định: Dự thảo Quyết định gồm 08 Điều

2. Nội dung: Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu

2.1. Mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất:

Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định: 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

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).”

Tại khoản 1 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:

$$\text{Tiền thuê đất một năm} = \text{Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này} \times \text{Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này}$$

Hiện nay, Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của UBND tỉnh ban hành quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu, trong đó quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo vị trí, tuyến đường và mục đích sử dụng đất giao động từ 0,5 đến 2%; giá trong Bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Lai Châu ban hành kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019, Quyết định số 44/2021/QĐ-UBND ngày 06/12/2021 của UBND tỉnh về việc Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lai Châu ban hành kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 Ủy ban nhân dân tỉnh. Tuy nhiên, khi điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế và giá đất tại địa phương (khoảng 1, Điều 257 Luật Đất đai năm 2024) áp dụng năm 2025, bảng giá đất lần đầu công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Hằng năm UBND tỉnh trình HĐND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo sẽ điều chỉnh phù hợp với giá thị trường, do vậy giá đất biến động tăng cao so bảng giá đất hiện tại dẫn tới số tiền thuê đất của các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tăng.

Hiện nay, Quốc hội đang có chính sách miễn, giảm, giãn tiền thuê đất nhằm giảm bớt khó khăn cho người dân doanh nghiệp do dịch bệnh, thiên tai, biến động của thị trường thế giới, khu vực nhằm thu hút, khuyến khích đầu tư; địa phương cũng ban hành các Nghị quyết, Đề án quy định chính sách đặc thù khuyến khích

nhằm thu hút các nhà đầu tư phát triển trong lĩnh vực nông nghiệp, văn hóa và khu kinh tế cửa khẩu tỉnh từ nguồn ngân sách địa phương và nguồn kinh phí thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia. Do vậy để ban hành quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trên địa bàn đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội tại địa phương, việc xây dựng mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh được đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước và doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân nhằm thực hiện chủ trương, chính sách thu hút đầu tư của tỉnh đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Điều 26, 27 và 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Qua tham khảo các địa phương tương đồng mức tỷ lệ phần trăm như phương án này phù hợp với các địa phương đã ban hành¹.

Từ các phân tích nêu trên và ý kiến đề xuất tham gia của Ủy ban Mặt trận tổ quốc, các Sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh, Cục Thuế tỉnh, UBND các huyện, thành phố và Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh và tình hình thực tế tại tỉnh; Sở Tài chính tổng hợp báo cáo UBND tỉnh mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất
I	Thuộc nhóm đất nông nghiệp (gồm tất cả các khu vực, tuyến đường theo bảng giá đất)	0,5%
II	Thuộc nhóm đất phi nông nghiệp (gồm tất cả các khu vực, tuyến đường theo bảng giá đất)	
1	Thành phố Lai Châu	
a	Vị trí thuê đất trên địa bàn các phường	1,8%
b	Vị trí thuê đất trên địa bàn các xã	0,9%
2	Các huyện	
a	Vị trí thuê đất trên địa bàn thị trấn	1,8%
b	Vị trí thuê đất trên địa bàn xã	0,8%
3	Khu kinh tế tỉnh Lai Châu	
	Vị trí thuê đất trên địa bàn Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng	1,8%

¹ Tỉnh Lào Cai: đất nông nghiệp 0,5%, đất phi nông nghiệp từ 0,8-1,8%; Sơn La: đất nông nghiệp 0,5%, đất phi nông nghiệp từ 0,5-2,5%, Điện Biên: đất nông nghiệp 0,8%, đất phi nông nghiệp từ 0,8-2%; Yên Bái đất nông nghiệp 0,5%-1%, đất phi nông nghiệp từ 1-1,5%

2.2. Mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

a) Tại Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh:

- *Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá thuê đất bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm có cùng mục đích sử dụng.*

- *Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đơn giá thuê đất bằng 30% 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 và thời hạn sử dụng đất.”*

b) Theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ giữ nguyên mức tỷ lệ tối đa như quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ (*không quá 30%*). Sở Tài chính đề xuất giữ nguyên mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm tại Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2.3. Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

a) Tại Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước được xác định bằng 60% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

b) Tại khoản 2 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 hàng 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 hàng 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.”*

Sở Tài chính đề xuất mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng, với lý do: Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước nằm trong khung theo quy định khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ, để nhằm phát huy lợi thế của địa phương thu hút, thúc đẩy phát triển kinh tế của các lồng hồ thủy điện như việc nuôi cá lồng trên lồng hồ, nuôi trồng thủy sản, tương đồng với các địa phương có cùng điều kiện với Lai Châu đã ban hành.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo quyết định

3.1. Về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh: Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

b) Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất;
- 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 thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất;

- Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.

3.2. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Stt	Nội dung	Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất
I	Thuộc nhóm đất nông nghiệp (gồm tất cả các khu vực, tuyến đường theo bảng giá đất)	0,5%
II	Thuộc nhóm đất phi nông nghiệp (gồm tất cả các khu vực, tuyến đường theo bảng giá đất)	
1	Thành phố Lai Châu	
a	Vị trí thuê đất trên địa bàn các phường	1,8%
b	Vị trí thuê đất trên địa bàn các xã	0,9%
2	Các huyện	
a	Vị trí thuê đất trên địa bàn thị trấn	1,8%
b	Vị trí thuê đất trên địa bàn xã	0,8%
3	Khu kinh tế tỉnh Lai Châu	
	Vị trí thuê đất trên địa bàn Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng	1,8%

3.3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

a) 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:

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính bằng 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;

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng 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.

b) 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 điểm a, b khoản 1 Điều này.

3.4. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định 103/2024/NĐ-CP

Đối với phần diện tích đất có mặt nước quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định 103/2024/NĐ-CP, 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 bằng 50% 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 đất có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

V. VỀ ĐÁNH GIÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO

1. Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu giao cho UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm cụ thể để các cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất, 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 thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất, biết, tổ chức thực hiện.

2. Về thủ tục hành chính: Tại dự thảo các quyết định này không phát sinh thêm thủ tục hành chính.

3. Nguồn lực, tài chính đảm bảo thi hành quyết định là đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất, kinh phí chi từ nguồn ngân sách nhà nước chi lương, làm thêm giờ theo chế độ quy định. Quyết định sau khi ban hành không làm tăng thêm đầu mỗi tổ chức và biên chế (người hưởng lương từ ngân sách nhà nước) theo đúng chỉ đạo của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XII một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn hoạt động hiệu lực, hiệu quả.

VI. VỀ Ý KIẾN CỦA CÁC SỞ, NGÀNH, ĐOÀN THỂ TỈNH VÀ UBND CÁC HUYỆN, THÀNH PHỐ VÀ THẨM ĐỊNH CỦA SỞ TƯ PHÁP

1. Ngày 01/8/2024, Sở Tài chính ban hành Công văn số 1394/STC-GCS&TCĐN về việc đề xuất mức tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh, gửi các Sở, ngành tỉnh, đoàn thể tỉnh, Cục thuế tỉnh và UBND các huyện, thành phố; trên cơ sở các ý kiến đề xuất, Sở Tài chính đã có công văn xin ý kiến vào dự thảo Tờ trình, Quyết định của UBND tỉnh (công văn số...)

Sở Tài chính đã tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến của các sở, ngành và UBND các huyện thành phố (có báo cáo riêng);

2. Thực hiện Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính đã có Công văn số ... gửi Sở Tư pháp thẩm định...

3. Đến nay, đã đủ thời gian đăng tải trên công thông tin điện tử của tỉnh, của Sở Tài chính theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tư pháp đã có văn bản thẩm định gửi Sở Tài chính, Sở Tài chính đã cập nhật Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp và hoàn thiện dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Tài liệu gửi kèm:

(1) Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu

(2) Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý về dự thảo Quyết định của UBND tỉnh, Nghị quyết của HĐND tỉnh

(3) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp;

Trên đây là Tờ trình của Sở Tài chính về dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, GCS&TCDN.

GIÁM ĐỐC

Lê Tuấn Anh