

Số: 4885/Tr-UBND

Điện Biên, ngày 29 tháng 10 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh.

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XV, kỳ họp thứ Mười sáu xem xét, ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Theo quy định tại 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:

- Tại khoản 1 Điều 44 quy định: “1. 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”.

- Tại điểm a khoản 1 Điều 26 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”.

- Tại điểm c khoản 2 Điều 27 quy định đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: “*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.*”

- Tại khoản 3 Điều 28 quy định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: “*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.*”

Căn cứ quy định trên, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hằng năm; mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; mức đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên đảm bảo sự phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực tế địa phương là cần thiết và đúng thẩm quyền.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Nghị quyết được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua làm căn cứ cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

2. Quan điểm chỉ đạo

Trên cơ sở kế thừa 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 đã thực hiện trên địa bàn tỉnh, qua thực tiễn triển khai thu tiền sử dụng đất phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội và tạo điều kiện thu hút nhà đầu tư.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Ngày 27/8/2024, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định 1569/QĐ-UBND ban hành Danh mục quyết định quy định chi tiết Luật và chấp thuận đề nghị xây dựng Quyết định của UBND tỉnh, bổ sung trong năm 2024; theo đó, UBND tỉnh đã giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan xây dựng trình UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định 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 Điện Biên.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, 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, Sở Tài chính đã dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định 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 Điện Biên gửi các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh và UBND các

huyện, thị xã, thành phố, Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh tham gia góp ý; đồng thời, gửi Văn phòng UBND tỉnh đăng tải nội dung dự thảo Quyết định trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia góp ý kiến. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và đơn vị, cá nhân có liên quan, Sở Tài chính đã tiếp thu, chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo Quyết định của UBND tỉnh trình Sở Tư pháp thẩm định.

Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 2046/BC-STP ngày 28/10/2024 của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Quyết định của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên trình UBND tỉnh đề xin ý kiến HĐND tỉnh làm cơ sở ban hành theo quy định.

Nội dung dự thảo Nghị quyết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến các đồng chí thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh và báo cáo xin chủ trương của Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

IV. 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. Thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

- Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Điều 3. Hiệu lực thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

2.1. 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:

STT	Nội dung	Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất
I	Đất thuê thuộc nhóm đất nông nghiệp	
1	Thành phố Điện Biên phủ	0,9%
2	Các huyện, thị xã	0,8%
II	Đất thuê thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	
1	Đất thuê thuộc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	
1.1	Thành phố Điện Biên phủ	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các phường	2%

b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các xã	1,2%
1.2	Các huyện, thị xã Mường Lay	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn: Các phường thuộc thị xã Mường Lay; thị trấn; Trung tâm huyện lỵ Pú Tũr; Trung tâm huyện lỵ và xã Mường Nhé, trung tâm huyện Nậm Pồ.	1,5%
b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn xã	0,9%
1.3	Riêng đối với đất thuê sử dụng vào mục đích khai thác tài nguyên, khoáng sản không phân biệt vị trí, địa bàn	1,5%
2	Đất thuê thuộc nhóm đất phi nông nghiệp (trừ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp)	
1.1	Thành phố Điện Biên phủ	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các phường	1,3%
b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các xã	0,9%
1.2	Các huyện, thị xã Mường Lay	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn: Các phường thuộc thị xã Mường Lay; thị trấn; Trung tâm huyện lỵ Pú Tũr; Trung tâm huyện lỵ và xã Mường Nhé; trung tâm huyện Nậm Pồ.	1,2%
b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn xã	0,8%

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

a) Mức 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 khoản 2 Điều này.

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

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

(Có dự thảo Nghị quyết kèm theo)

Trên đây là Tờ trình đề nghị ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, KTN_(LNH).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thành Đô

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2024/NQ-HĐND

Điện Biên, ngày tháng năm 2024

NGHỊ QUYẾT

Thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN
KHÓA XV, KỶ HỌP THỨ MƯỜI SÁU**

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị ban hành Nghị quyết thông qua mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên; Báo cáo thẩm tra số: /BC-BDT ngày tháng năm 2024 của Ban Dân tộc Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên, cụ thể như sau:

1. 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:

STT	Nội dung	Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất
I	Đất thuê thuộc nhóm đất nông nghiệp	
1	Thành phố Điện Biên phủ	0,9%
2	Các huyện, thị xã	0,8%
II	Đất thuê thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	
1	Đất thuê thuộc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	
1.1	Thành phố Điện Biên phủ	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các phường	2%
b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các xã	1,2%
1.2	Các huyện, thị xã Mường Lay	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn: Các phường thuộc thị xã Mường Lay; thị trấn; Trung tâm huyện lỵ Pú Tũu; Trung tâm huyện lỵ và xã Mường Nhé, trung tâm huyện Nậm Pồ.	1,5%
b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn xã	0,9%
1.3	Riêng đối với đất thuê sử dụng vào mục đích khai thác tài nguyên, khoáng sản không phân biệt vị trí, địa bàn	1,5%
2	Đất thuê thuộc nhóm đất phi nông nghiệp (trừ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp)	
1.1	Thành phố Điện Biên phủ	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các phường	1,3%
b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn các xã	0,9%
1.2	Các huyện, thị xã Mường Lay	
a	Địa điểm thuê đất trên địa bàn: Các phường thuộc thị xã Mường Lay; thị trấn; Trung tâm huyện lỵ Pú Tũu; Trung tâm huyện lỵ và xã Mường Nhé; trung tâm huyện Nậm Pồ.	1,2%
b	Địa điểm thuê đất trên địa bàn xã	0,8%

2. Mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

a) Mức 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 khoản 2 Điều này.

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết, ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XV, Kỳ họp thứ Mười sáu thông qua ngày ... tháng ... năm 2024./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu QH, đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm Thông tin- Hội nghị- Nhà khách tỉnh (đăng Công báo);
- Công TTĐT Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT

CHỦ TỊCH