

Số: /TTr-STC

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2024

## DỰ THẢO

### TỜ TRÌNH

**V/v ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 2803/UBND-KT ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xây dựng 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 Sóc Trăng và Công văn số 3117/UBND-KT ngày 27/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá cho thuê đất; mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Sở Tài chính đã nghiên cứu và xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; mức đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (gọi tắt là dự thảo Quyết định). Quá trình xây dựng dự thảo Quyết định cụ thể như sau:

#### **1. Nội dung xây dựng dự thảo Quyết định: Gồm 7 điều**

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó quy định một số nội dung phải căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, ban hành văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh áp dụng trên địa bàn tỉnh, cụ thể:

- Tại khoản 1 Điều 26 của Nghị định có nội dung quy định:

***“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 cho 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 khoản 2 Điều 27 của Nghị định có nội dung quy định:

*“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 gian sử dụng.*

*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”.*

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 của Nghị định có nội dung quy định:

*“2. Đối với phân 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 liền kề với giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phân 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”.*

Căn cứ vào các mức quy định nêu trên, Sở Tài chính dự thảo các mức quy định cụ thể trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng như sau:

***“1. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất***

*1. Đất trên địa bàn thành phố Sóc Trăng (trừ đất thuộc khu công nghiệp): 2,0 %.*

*2. Đất trên địa bàn thị xã Vĩnh Châu, thị xã Ngã Năm và đất thuộc đô thị loại V trên địa bàn tỉnh (trừ đất thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp): 1,75%.*

*3. Đất thuộc các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng: 1,5%.*

*4. Đất thuộc các xã còn lại trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (trừ đất thuộc khoản 2 và khoản 3 nêu trên): 1,0 %.*

***2. 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)***

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất **được tính bằng mức 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt** với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất **được tính bằng mức 30% của đơn giá thuê đất 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.

### **3. 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 hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê **được tính bằng mức 30% 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 giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.**”

## **2. Nhận xét**

Căn cứ các quy định nêu trên, Sở Tài chính đã xây dựng các mức tỷ lệ phần trăm, mức đơn giá đảm bảo phù hợp với nội dung quy định, không thấp hơn mức thấp nhất và mức cao nhất theo quy định.

Ngoài ra, việc xây dựng dự thảo các mức tỷ lệ phần trăm, mức đơn giá nêu trên có một số điểm khác biệt so với Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc 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 phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, cụ thể:

- Về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất: Dự thảo Quyết định xây dựng “2. Đất **trên địa bàn thị xã Vĩnh Châu, thị xã Ngã Năm** và đất thuộc đô thị loại V trên địa bàn tỉnh (trừ đất thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp): 1,75%”; Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND quy định “2. Đất **trên địa bàn các phường thuộc thị xã Vĩnh Châu, các phường thuộc thị xã Ngã Năm** và đô thị loại V trên địa bàn tỉnh (trừ đất thuộc khu công nghiệp, cụm công nghiệp) là 1,75 %”. Nguyên nhân: Thị xã Vĩnh Châu và thị xã Ngã Năm đã được công nhận đô thị loại IV, việc chỉ quy định các Phường thuộc thị xã Vĩnh Châu, thị xã Ngã Năm mức tỷ lệ % là 1,75, các xã thuộc thị xã Vĩnh Châu, thị xã Ngã Năm (thuộc đô thị loại IV) mức tỷ lệ là 1,0 sẽ không phù hợp với quy định đất thuộc đô thị loại V trên địa bàn tỉnh mức tỷ lệ là 1,75 %. Do đó, dự thảo Quyết định xây dựng mức tỷ lệ phần trăm hiện nay phù hợp theo quy định hiện hành.

- Về 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): Dự thảo Quyết định xây dựng “2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất **được tính bằng mức 30% của đơn giá thuê đất...**”; Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND quy định “Trường hợp thuê đất trả tiền

*thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng mức 25% của đơn giá thuê đất...”. Nguyên nhân: Trước đây khi xây dựng quy định mức đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất tại Quyết định 33/2014/QĐ-UBND, việc xây dựng mức đơn giá thấp hơn đơn giá cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhằm mục đích khuyến khích lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để Nhà nước thu tiền một lần. Hiện nay, để đảm bảo nguồn thu ổn định từ đất đai theo tinh thần của các Nghị quyết số 82/2019/NQ-QH ngày 14/6/2019 của Quốc hội về việc tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách pháp luật về quy hoạch quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị và Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về việc tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao, do đó điều chỉnh mức đơn giá cho phù hợp.*

- Về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: Dự thảo Quyết định xây dựng “*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 một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng mức 30% của đơn giá thuê đất...”*; Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND quy định mức 50% của đơn giá thuê đất. Nguyên nhân: Dự thảo Quyết định điều chỉnh mức đơn giá giảm để phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

### **3. Quá trình tổ chức lấy ý kiến**

Căn cứ quy định về trình tự, thủ tục của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính đã tổ chức lấy ý kiến đối với dự thảo Quyết định (đăng tải trên cổng thông tin điện tử của tỉnh, lấy ý kiến sở, ngành tỉnh và các cơ quan, tổ chức có liên quan; lấy ý kiến phản biện của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Sóc Trăng). Tổng hợp và tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp như sau:

*(Sau khi lấy ý kiến, Sở Tài chính sẽ hoàn thiện nội dung Tờ trình).*

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VX, TH, VT.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**