

DỰ THẢO 01

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định 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, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Thực hiện quy định của các Luật: Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15); Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định 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, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

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.”

Tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“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 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“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.”

Tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP 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.”

2. Cơ sở thực tiễn

Từ ngày 01/7/2025, theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025, Đơn vị hành chính của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được tổ chức thành 02 cấp, gồm (i) Tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) và (ii) Xã, phường, đặc khu trực thuộc cấp tỉnh (sau đây gọi chung là cấp xã); đồng thời theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; trong đó có nội dung sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Phú Yên và tỉnh Đắk Lắk thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Đắk Lắk.

Sở Tài chính nhận thấy: Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/2/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (cũ) và Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/1/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Phú Yên (cũ) đã không phù hợp với Nghị quyết số 1660/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Do vậy, việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk là cần thiết và phù hợp.

3. Căn cứ áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn:

Từ ngày 01/7/2025, theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; trong đó có nội dung sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Phú Yên và tỉnh Đắk Lắk thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Đắk Lắk.

Hiện nay, việc tính tiền thuê đất các dự án đang được áp dụng Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/2/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (cũ) về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (cũ) và Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/1/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên (cũ) quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (cũ), tỉnh Phú Yên (cũ) theo địa bàn các xã/phường/thị trấn thuộc huyện/thị xã/thị trấn/thành phố không phù hợp với Nghị quyết số 1660/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và không đủ cơ sở

để thực hiện 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 cho các trường hợp có chu kỳ đơn giá từ ngày 01/7/2025 trở về sau.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025:

“1. Việc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật được thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn thuộc trường hợp sau đây:

b) Trường hợp cấp bách để giải quyết vấn đề phát sinh trong thực tiễn;”

Từ những cơ sở trên, để tiếp tục triển khai kịp thời, đồng bộ, thống nhất quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk trên địa bàn tỉnh, đáp ứng tình hình thực tế hiện nay; việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk Quyết định ban hành quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo trình tự, thủ tục rút gọn, áp dụng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk là phù hợp và cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích

Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

2. Quan điểm

Đảm bảo tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành; tạo sự đồng bộ, kịp thời, thống nhất, hiệu quả và đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện tại địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 05124/TB-UBND ngày 29/8/2025 V/v xây dựng văn bản QPPL của UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; trong đó phân công Sở Tài chính là cơ quan chủ trì soạn thảo; các Sở, ban, ngành và UBND các xã, phường phối hợp thực hiện. Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo Quyết định và lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương tại Công văn số /STC-QLGCS ngày /10/2025. Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương, Sở Tài chính tổng hợp, tiếp thu, giải

trình và hoàn thiện dự thảo Quyết định gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định tại Công văn số /STC-QLGCS ngày /10/2025,

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số /BC-STP ngày /10/2025. Sở Tài chính tiếp thu ý và hoàn thiện dự thảo Quyết định trình UBND tỉnh xem xét, ban hành.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

- a) Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước).
- b) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất.
- c) Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.
- d) Nhà nước công nhận quyền 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, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

Đ) Tiền nộp bổ sung (tiền thuê đất tăng thêm) đối với các trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.

1.2 Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, 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 giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- c) Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.
- d) Phạm vi áp dụng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

2. Bố cục của dự thảo Quyết định

2.1. Dự thảo Quyết định có 6 Điều, gồm:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất

Điều 4. Mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm

Điều 5. Mức tỷ lệ (%) đơn giá cho thuê mặt nước

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Điều 7. Điều khoản thi hành

3. Nội dung cơ bản

Quyết định quy định quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BÀN HÀNH.

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện đảm bảo việc thi hành Quyết định:

Nội dung dự thảo Quyết định quy định quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk được lấy ý kiến góp ý và thống nhất của các cơ quan, đơn vị, địa phương trên địa bàn tỉnh. Theo đó nguồn lực, điều kiện để thi hành Quyết định sẽ được đảm bảo. .

2. Thời gian trình thông qua: Tháng 10/2025.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Quyết định; (2) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định; (4) Bản so sánh thuyết minh dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk) ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, QLGC, Hg.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Danh Thắng