|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH ĐỒNG NAI  **SỞ TÀI CHÍNH**  –––––––––  Số: [so] /TTr-STC | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  ––––––––––––––––––  **­­***Đồng Nai, ngày [ng] tháng [th] năm 2025* |

**TỜ TRÌNH**

**DỰ THẢO**

**Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;.

- 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024.

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Nghị quyết số ......../NQ-HĐND ngày........tháng.......năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thống nhất mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp) đã ban hành quy định về mức tỉ lệ tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước, cụ thể như sau:

- Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Quốc hội khóa XV đã thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Theo đó, Quốc hội đã quyết định sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bình Phước và tỉnh Đồng Nai thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 54 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung ngày 25 tháng 6 năm 2025) quy định: “*d. Văn bản quy phạm pháp* ***luật đang có hiệu lực trong phạm vi địa giới*** *của đơn vị hành chính* ***trước khi*** *được thành lập, giải thể, chia,* ***nhập đơn vị hành chính****, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính thì* ***tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi địa giới đó****,* ***trừ trường hợp*** *quy định tại các điểm a, b và c khoản này hoặc được* ***sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ*** *bởi văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền.*”.

Vì vậy Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) và Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp) được tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi địa giới hành chính cũ cho đến khi được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ bởi văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền.

Qua rà soát, Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) và Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp) được ban hành phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Tuy nhiên đang có sự khác biệt giữa mức tỉ lệ phần trăm giữa 02 Quyết định đối với đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước. Đồng thời mức tỉ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất của 02 Quyết định đang được phân chia theo địa bàn xã, phường thuộc các huyện, thành phố trước sắp xếp, không còn phù hợp với khu vực, địa bàn sau khi tổ chức chính quyền địa 02 cấp.

Từ những nội dung trên, để đảm bảo sự thống nhất trong quy định, việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sắp xếp) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh là cần thiết, phù hợp và đúng thẩm quyền theo quy định.

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

**1. Mục đích ban hành Quyết định**

Thiết lập cơ sở pháp lý đầy đủ, đồng bộ đúng quy định của pháp luật. Giúp các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị và tổ chức có liên quan căn cứ 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 Đồng Nai theo quy định.

**2. Quan điểm xây dựng Quyết định**

Việc xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh đảm bảo theo trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Kế thừa những quy định đã áp dụng ổn định, còn phù hợp theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo được sự đồng bộ, ổn định chính sách về đất đai của địa phương qua các thời kỳ; đảm bảo cân bằng giữa mục tiêu khôi phục sản xuất kinh doanh, ổn định vĩ mô, tích cực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và mục tiêu đảm bảo nguồn thu của ngân sách nhà nước.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số ........./UBND-KTNS ngày ........./......./2025 về việc chấp thuận chủ trương xây dựng dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước quy định về mức tỉ lệ tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước.

Sở Tài chính có Công văn số ........../STC-GCS ngày ......./......../2025 gửi các cơ quan, đơn vị, địa phương có ý kiến đối với dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; phối hợp Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai đăng tải nội dung dự thảo trên Cổng thông tin điện tử tỉnh để lấy ý kiến quần chúng nhân dân, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Đồng thời, Sở Tài chính cũng đã gửi hồ sơ dự thảo Quyết định đến Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai để thực hiện phản biện xã hội theo quy định về việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Sau khi tổng hợp, tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo, Sở Tài chính đã tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số ........./TTr-UBND ngày......../......./2025 trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến đối với quy định nêu trên.

Tại kỳ họp thứ........năm 2025, Hội đồng nhân dân tỉnh đã thông qua Nghị quyết số ........./NQ-HĐND ngày........tháng......năm 2024 thống nhất mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, Sở Tài chính hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định. Sở Tư pháp có Báo cáo số ......./BC-STP ngày ......./......./2025 thẩm định hồ sơ dự thảo Tờ trình, Quyết định.

Căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo để trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành theo quy định.

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

**1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

***a) Phạm vi điều chỉnh***

Quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đối với trường hợp sau:

- Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước).

- 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.

- 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.

- 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.

***b) Đối tượng áp dụng***

- Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng xác định giá đất cụ thể, tổ chức phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất.

- Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân 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, chuyển hình thức sử dụng đất.

- Các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng tài sản công.

- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**2. Bố cục của dự thảo Quyết định**

Dự thảo Quyết định gồm 06 điều, cụ thể:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.

Điều 2. Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá.

Điều 3. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Điều 4. Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

Điều 6. Hiệu lực thi hành.

**3. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định**

***a) Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá***

Qua rà soát, Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) và Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp) tương đồng về cách phân chia Tỷ lệ phần trăm theo địa bàn xã, phường thuộc các huyện, thành phố (trước sắp xếp); tỉ lệ phần trăm dao động từ 0,5% đến 1,25%, theo hướng từ tỉ lệ cao nhất ở các phường, xã thuộc các thành phố, thị xã thuộc tỉnh giảm dần đến mức thấp nhất là các xã thuộc vùng (địa bàn) dân tộc thiểu số và miền núi, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Ngoài ra, cách quy định tại Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp) không phân chia rõ giữa nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất nông nghiệp mà quy định theo hướng loại trừ dần, cách quy định này sẽ "gây khó hiểu" cho các cơ quan thuế, đất đai trong quá trình tính đơn giá để thu tiền thuê đất.

Theo khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

"***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.*

*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).*".

Theo khoản 2 Điều 18 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định giá đất:

"***Điều 18. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất***

*2. Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định* ***theo từng đơn vị hành chính cấp xã*** *và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:*

*a) Khu vực 1 là khu vực có* ***khả năng sinh lợi cao nhất*** *và điều kiện* ***kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất****;*

*b) Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.*".

Việc xây dựng Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sắp xếp) cần đảm bảo một số nội dung cơ bản sau:

+ Đồng bộ với các chính sách hiện nay của Chính phủ và địa phương nhằm mục tiêu thúc đẩy phục hồi và phát triển kinh tế, hỗ trợ người dân, doanh nghiệp ổn định sản xuất, kinh doanh và đời sống xã hội.

+ Phân chia khu vực được xác định theo từng đơn vị hành chính xã, phường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất (nông nghiệp, phi nông nghiệp) để đảm bảo phù hợp với quy định và mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp như hiện nay;

+ Tỉ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm cần có sự kế thừa mức tỉ lệ tại Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp) và Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp) đảm bảo sự ổn định "tương đối" trong chính sách về đất đai, ổn định về nguồn thu của ngân sách nhà nước, tránh trường hợp điều chỉnh một cách đột ngột, khiến các tổ chức, cá nhân thuê đất trả tiền hàng năm không kịp thích nghi, nhất là trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn như hiện nay.

+ Phù hợp với mặt bằng chung của các địa phương lân cận, đảm bảo tính cạnh tranh, hấp dẫn và lợi thế so sánh trong việc thu hút đầu tư vào tỉnh Đồng Nai.

+ Hàng năm cần đánh giá việc thực hiện thu và tình hình chính trị - kinh tế - xã hội để thực hiện rà soát, điều chỉnh cho phù hợp thực tế tại địa phương.

Từ các nội dung trên, quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá được xây dựng như sau:

(1) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- Các phường thuộc tỉnh Đồng Nai là 1,25%.

- Các xã thuộc tỉnh Đồng Nai là 1%.

- Các xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn là 0,75%.

Vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

- Đất thực hiện dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư là 0,5% (không phân biệt khu vực xã, phường).

(2) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm đối với nhóm đất nông nghiệp là 0,5%.

***b) 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***

Tiếp tục kế thừa đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm đã được ban hành tại Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp): *Bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt - mức tối đa tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đồng thời mức tỉ lệ 30% không chênh lệch nhiều với mức tỉ lệ 20% tại Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước (trước sắp xếp)*.

***c) Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước***

Tiếp tục kế thừa đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt đã được ban hành tại Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sắp xếp): *Bằng 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng - trên mức tối thiểu tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.*

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

**1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành**

Dự thảo Quyết định để ban hành quy định giúp các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị và tổ chức có liên quan căn cứ 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 Đồng Nai theo quy định, do vậy sau khi Quyết định được ban hành và có hiệu lực, không làm tăng biên chế, nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu của công tác triển khai thi hành Quyết định.

**2. Thời hạn trình thông qua/ban hành**

Trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành vào tháng 9 năm 2025.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo:*

*(1) Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;*

*(2) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân;Văn bản góp ý của các cơ quan, tổ chức;*

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

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Sở Tư pháp;  - Ban Giám đốc Sở;  - Lưu VT, GCS.  (T.Hương - Nhân) | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Ngô Đức Thắng** |