|  |  |
| --- | --- |
| 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 2024* |

**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 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, Sở Tài chính kính trình UBND 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 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.

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015.

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020.

- 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 2024 của HĐND tỉnh Đồng Nai 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**

Để giúp các cơ quan có thẩm quyền có cơ sở thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thống nhất trên địa bàn tỉnh, căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và điểm b khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 11 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Sở Tài chính đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 ban hành đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 và thay thế Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Theo đó, 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 quy định như sau:

"***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.*

***Điều 27. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm***

*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.*

***Điều 28. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước***

*2. 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 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 giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần 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 các quy định nêu trên, việc UBND 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 là cần thiết, phù hợp và đúng thẩm quyền theo quy định.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG 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. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

**1. 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.

**2. 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.

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

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 10565/UBND-KTNS ngày 16/8/2024 về việc triển khai thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Theo đó, UBND tỉnh giao Sở Tài chính phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và các đơn vị liên quan xây dựng và trình UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; 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 được quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; mức tỷ lệ (%) thu tiền thuê đất đối với đất có mặt nước được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Sở Tài chính có Công văn số 5526/STC-GCS ngày 21/8/2024 và Công văn số ......../STC-GCS ngày ....../......./2024 đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan có ý kiến đối với dự thảo hồ sơ 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. Đồng thời phối hợp Văn phòng UBND tỉnh 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.

Đến ngày ....../....../2024, Sở Tài chính đã nhận được văn bản ý kiến của ...... đơn vị và Văn phòng UBND tỉnh có Công văn số ........./VP-CTTĐT ngày ......./......./2024 tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với hồ sơ 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 đã tổng hợp, tiếp thu và hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định. Sở Tư pháp có Báo cáo số ........./BC-STP ngày ......./...../2024 thẩm định hồ sơ dự thảo 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 UBND tỉnh xem xét, trình HĐND tỉnh cho ý kiến.

Ngày ......../......./2024, UBND tỉnh có Tờ trình số ......../TTr-UBND trình HĐND tỉnh cho ý kiến đối với 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.

Ngày ......../....../2024, HĐND tỉnh có Nghị quyết số ......./NQ-HĐND ngày......tháng......năm 2024 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.

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

**1. Bố cục**

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.

**2. Nội dung cơ bản của 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, gồm các nội dung cơ bản như sau:

***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***

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 1 Điều 158 và khoản 2 Điều 159 Luật Đất đai quy định về nguyên tắc định giá đất và bảng giá đất như sau:

"***Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất***

*1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:*

*a) Phương pháp định giá đất* ***theo nguyên tắc thị trường****;*

*b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;*

*c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;*

*d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;*

*đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.*

***Điều 159. Bảng giá đất***

*2. Bảng giá đất được xây dựng* ***theo khu vực, vị trí****. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.*".

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.*".

Theo Điều 4 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai (được áp dụng đến ngày 01/01/2026), quy định phân vùng, phân khu vực như sau:

"***Điều 4. Phân vùng, phân khu vực***

*1. Dân tộc thiểu số và miền núi là các xã được quy định tại Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt danh sách các xã thuộc khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025.*

*2. Đồng bằng là các xã, phường, thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các xã, thị trấn quy định tại khoản 1 Điều này.*

*3. Đô thị bao gồm các phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị.*

*4. Nông thôn bao gồm các xã còn lại trên địa bàn tỉnh ngoài các phường, các thị trấn quy định tại khoản 3 Điều này.*".

Căn cứ các quy định trên, đơn giá thuê đất hằng năm được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân với giá đất tính tiền thuê đất, trong đó giá đất tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất. Bảng giá các loại đất ban hành hằng năm, được xây dựng theo chi tiết cho từng khu vực và cụ thể cho từng tuyến đường (trong các tuyến đường phân thành nhiều đoạn và phân theo từng phạm vi tính) tương ứng với từng mục đích sử dụng đất, trong đó đảm bảo theo nguyên tắc thị trường và tính toán về mặt lợi thế, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi. Việc tiếp tục quy định tỉ lệ phần trăm (%) theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất, trong đó tính toán về mặt lợi thế, khả năng sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi về cơ bản đang tính "hai lần" về mặt "giá trị lợi thế" đối với cùng một vị trí đất cụ thể khi tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm.

Qua rà soát Luật Đất đai và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP không quy định cụ thể cách thức xác định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất, mà chỉ quy định UBND tỉnh quy định căn cứ vào thực tế địa phương sau khi xin ý kiến của HĐND tỉnh.

Theo Nghị quyết số 93/NQ-CP ngày 18/6/2024 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm để thúc đẩy tăng trưởng, kiểm soát lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô nêu như sau: “*Thời gian tới, tình hình thế giới, khu vực tiếp tục diễn biến nhanh, phức tạp và khó lường; căng thẳng địa chính trị, cạnh tranh nước lớn ngày càng gia tăng, sự phục hồi của các đối tác thương mại lớn còn chậm, lãi suất USD thế giới neo ở mức cao, rủi ro gián đoạn chuỗi cung ứng, chuỗi sản xuất toàn cầu.... Trong nước, nền kinh tế có những thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen nhưng khó khăn, thách thức nhiều hơn. Áp lực lạm phát, tỷ giá có xu hướng tăng. Thị trường tài chính, tiền tệ vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro; tiếp cận vốn, hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp nhỏ và vừa còn khó khăn. Sản xuất công nghiệp phục hồi còn chậm; sản xuất nông nghiệp gặp khó khăn do biến đổi khí hậu, hạn hán, xâm nhập mặn kéo dài và nặng nề hơn...*".

Theo Thông cáo Báo chí về tình hình kinh tế - xã hội Quý III và 9 tháng đầu năm 2024 ngày 06/10/2024 của Tổng cục Thống kê nêu như sau: “*Tình hình thế giới tiếp tục biến động phức tạp, nhanh và khó lường với nhiều rủi ro, bất ổn. Cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, căng thẳng địa chính trị, xung đột quân sự leo thang ở một số quốc gia tác động đến hòa bình, ổn định trên thế giới, làm suy giảm hệ thống thương mại, đầu tư, sản xuất và tiêu dùng. Cùng với đó, thiên tai, thời tiết cực đoan ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của dân cư và phát triển kinh tế – xã hội của các quốc gia. Tuy nhiên, sau nhiều biến động, kinh tế thế giới đang dần ổn định khi thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện tài chính đang tiếp tục được nới lỏng, nguồn cung lao động gia tăng. Kinh tế thế giới có xu hướng phục hồi nhưng chậm….*” và "*Trong nước, cơn bão số 3 đã gây nhiều thiệt hại về người, tài sản, hạ tầng kinh tế – xã hội và sản xuất nông, lâm nghiệp, thủy sản ở các tỉnh phía Bắc. Trước tình hình đó, với quyết tâm nhanh chóng khắc phục hậu quả của bão lũ, sớm ổn định đời sống của Nhân dân, đẩy mạnh khôi phục sản xuất kinh doanh, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, tích cực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quyết liệt chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương tiếp tục thực hiện các giải pháp đặt ra tại Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 05/01/2024 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội và dự toán ngân sách Nhà nước năm 2024; Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 05/01/2024 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2024; Nghị quyết phiên họp Chính phủ thường kỳ hằng tháng; Nghị quyết số 143/NQ-CP ngày 17/9/2024 về các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm để khẩn trương khắc phục hậu quả bão số 3. Bộ, ngành, địa phương đã theo dõi chặt chẽ những biến động của tình hình kinh tế thế giới và trong nước, đồng thời nỗ lực thực hiện nhiệm vụ, giải pháp đặt ra, từ đó tạo được sự tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Kinh tế – xã hội quý III và chín tháng năm 2024 của nước ta tiếp tục xu hướng tích cực, các ngành, lĩnh vực đạt được nhiều kết quả quan trọng, tạo đà tăng trưởng cho những tháng còn lại của năm.*".

Theo Thông báo ngày 09/10/2024 của Cục Thống kê Đồng Nai thông báo tình hình kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai tháng 9 năm 2024 như sau: "*Tình hình kinh tế trên địa bàn tỉnh 9 tháng đầu năm 2024 đang có sự phục hồi khá rõ, kinh tế thế giới có xu hướng tích cực nhờ nhu cầu hàng hóa tăng trở lại, áp lực lạm phát, giá hàng hóa giảm nhờ nguồn cung được cải thiện; thị trường xuất khẩu và giá xuất khẩu hàng hóa thuận lợi hơn, thị trường tiêu thụ trong nước đang được mở rộng. Tuy nhiên sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nói chung và ngành công nghiệp trên địa bàn nói riêng còn khó khăn đáng kể, một số doanh nghiệp đơn hàng chưa nhiều, chưa ổn định, tiêu thụ sản phẩm chưa thuận lợi v.v…. vì vậy mặc dù sản xuất, kinh doanh có tăng trưởng nhưng mức tăng chưa cao.*".

Như vậy, dù tình hình kinh tế xã hội của cả nước nói chung và tỉnh Đồng Nai nói riêng có nhiều chuyển biến tích cực, có dấu hiệu phục hồi sau 03 năm bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 nhưng nhìn chung vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Chính phủ đang thực hiện đồng bộ nhiều chính sách, giải pháp về tài khóa, tiền tệ… nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, đẩy mạnh khôi phục sản xuất kinh doanh, tích cực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, kiểm soát tốt lạm phát.

Quy định tỉ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là 1%; đối với đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật là 0,75%; đối với nhóm đất nông nghiệp là 0,5% tại Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh đã được áp dụng ổn định từ năm 2014.

Đến nay, việc điều chỉnh tỉ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm tại địa phương là phù hợp và cần thiết. Tuy nhiên, việc điều chỉnh cần đảm bảo một số nội dung cơ bản sau:

+ Đảm bảo ổn định về nguồn thu của ngân sách nhà nước.

+ 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 cấp xã (xã, phường, thị trấn) tương ứng với từng mục đích sử dụng đất (nông nghiệp, phi nông nghiệp) để đảm bảo phù hợp với quy định và đồng bộ với cách phân chia khu vực tại Bảng giá đất;

+ Việc điều chỉnh tỉ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm cần đảm bảo sự ổn định "tương đối" trong chính sách về đất đai giữa các thời kỳ, tránh trường hợp điều chỉnh tăng cao 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. Hiện các địa phương lân cận như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa- Vũng Tàu, Bình Phước chưa ban hành quy định mới về tỉ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất một năm; tỉ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất một năm đang áp dụng tại thành phố Hồ Chí Minh là 1% đến 2%, Bình Dương là 0,5% đến 1%, Bà Rịa Vũng Tàu là 0,5% đến 1,5%, Bình Phước là 0,5% đến 1,25%.

+ 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, để 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; 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 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là 1%, riêng đối với:

- Các phường thuộc thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh là 1,2% *(tăng 20% so với thời kỳ trước)*.

- Các xã thuộc thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh, thị trấn thuộc các huyện là 1,1% *(tăng 10% so với thời kỳ trước)*.

- Các xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư là 0,75% *(giữ ổn định so với thời kỳ trước nhằm tiếp tục hỗ trợ phát triển cho các vùng đồng dân tộc, vùng sâu, xa, khó khăn, đặc biệt khó khăn và ngành, nghề ưu đãi hoặc đặc biệt ưu đãi đầu tư)*.

(2) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm đối với nhóm đất nông nghiệp là 0,5% *(giữ ổn định so với thời kỳ trước nhằm tiếp tục khuyến khích, hỗ trợ phát triển nông nghiệp)*.

***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 xây dựng và UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 *(bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt - mức tối đa tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)*.

***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 nước đã được xây dựng và UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 *(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)*.

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 UBND 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;- Văn phòng UBND tỉnh;- Sở Tư pháp;- Ban Giám đốc Sở;- Lưu VT, GCS, D.V.Thang-T.T.Nhân. | **KT. GIÁM ĐỐC****PHÓ GIÁM ĐỐC****[]****Ngô Đức Thắng** |