

BÁO CÁO

Kết quả thẩm tra đối với Tờ trình số 2894/TTr-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng xin ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng (Trình kỳ họp thứ 24 HĐND tỉnh khóa XVII, nhiệm kỳ 2021 - 2026)

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định và sự phân công của Thường trực Hội đồng nhân dân (HĐND) tỉnh (Thông báo số 510/TB-HĐND ngày 26/10/2024 của Thường trực HĐND tỉnh), ngày 29 tháng 10 năm 2024, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đã tiến hành thẩm tra Tờ trình xin ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng do UBND tỉnh trình Kỳ họp thứ 24 (Chuyên đề), HĐND tỉnh khóa XVII, nhiệm kỳ 2021 - 2026 (Tờ trình số 2894/TTr-UBND ngày 28/10/2024). Kết quả thẩm tra như sau:

1. Về hồ sơ trình thẩm tra

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đã nhận được hồ sơ xin ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng do UBND tỉnh gửi để thẩm tra gồm:

1.1. Tờ trình số 2894/TTr-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh xin ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

1.2. Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

1.3. Báo cáo số 1858/BCTĐ-STP ngày 25/10/2024 của Sở Tư pháp báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

1.4. Báo cáo số 3533/BC-STC ngày 25/10/2024 của Sở Tài chính về giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định về dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

1.5. Bản tổng hợp ý kiến góp ý đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng theo quy trình thủ tục.

2. Sự cần thiết và thẩm quyền cho ý kiến

Việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh cho ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất hằng năm; 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 Cao Bằng là cần thiết và đúng thẩm quyền của HĐND tỉnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26; điểm c khoản 2 Điều 27; 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.

3. Nội dung UBND trình xin ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

UBND tỉnh xin ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, 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 Cao Bằng, cụ thể:

3.1. Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, cụ thể như sau:

STT	Khu vực, địa bàn	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Thành phố Cao Bằng		
1	Phường Hợp Giang	2,0	
2	Các phường, xã còn lại	1,5	
II	Các huyện trong tỉnh		
1	Thị trấn	1,5	
2	Các xã còn lại	1,0	

3.2. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

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 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;

b) 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.

3.3. 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 thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 50% 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 giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

4. Kết luận, kiến nghị

Tại buổi thẩm tra, các thành viên Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh và đại biểu mời tham dự đã nêu ý kiến, đề nghị UBND tỉnh và cơ quan chủ trì xây dựng dự thảo Nghị quyết giải trình làm rõ một số nội dung có liên quan. Trên cơ sở giải trình của Giám đốc Sở Tài chính (*một số nội dung giải trình đã được đánh giá là thỏa đáng, phù hợp*), Trưởng ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đã thống nhất kết luận, kiến nghị như sau:

4.1. Cơ bản nhất trí về nội dung dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng được gửi kèm theo Tờ trình số 2894/TTr-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh đề xin ý kiến HĐND tỉnh.

4.2. Các nội dung Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh, cơ quan chủ trì xây dựng dự thảo Nghị quyết nghiên cứu tiếp thu, chỉnh sửa, làm rõ trong dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng như sau:

(1) Đối với cụm từ “đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm” trong toàn bộ dự thảo Quyết định, đề nghị rà soát bỏ từ “để” cho phù hợp với quy định tại Điều 27 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. Đồng thời, nếu giữ nguyên theo dự thảo thì tiềm ẩn việc khó xác định đối với trường hợp dự án vừa xây dựng công trình ngầm và công trình nổi.

(2) Tại khoản 1 Điều 1 dự thảo Quyết định (Phạm vi điều chỉnh), đề nghị sửa cụm từ “Quyết định này quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất” thành “Quyết định này quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá” để phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP cũng như phù hợp với thực tế đã nêu tại khoản 1 Điều 2 dự thảo Quyết định.

(3) Tại khoản 2 Điều 1 (Đối tượng áp dụng), đề nghị tham khảo ý kiến Sở Tư pháp, Ban Pháp chế HĐND tỉnh để rà soát nội dung, đánh giá có vi phạm quy định về nội dung: Văn bản QPPL không quy định lại các nội dung đã được

quy định trong văn bản QPPL khác không (*hiện nay dự thảo chỉ bỏ bớt cụm từ “tiền sử dụng đất” so với Điều 2 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP*).

Nếu có thì cần điều chỉnh Đối tượng áp dụng thành: Quy định tại Điều 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, áp dụng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

(4) Tại Điều 2 (Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng:

Theo dự thảo hiện nay thì tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước được giữ nguyên theo Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Cao Bằng là chưa thực sự phù hợp, hợp lý vì:

- Trước đây, giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư hoặc phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Đến nay (*điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP*), 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*). Như vậy, giá đất để tính tiền thuê đất chắc chắn sẽ cao hơn giá đất để tính tiền thuê đất so với giai đoạn trước đây (*tăng tối thiểu bằng nhân với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2 tức là tăng thêm 20%*). Nếu giữ nguyên tỷ lệ phần trăm thì số tiền phải nộp của các tổ chức, cá nhân sẽ tăng đột biến gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, tác động xấu đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Bản chất chính sách trong Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có thể đã tính đến vấn đề này nên đã điều chỉnh mức tối thiểu của tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,5 xuống còn 0,25; 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 đã điều chỉnh từ không thấp hơn 50% trước đây xuống không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hằng năm.

- Đơn giá thuê đất đối với đất 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 đang được tính theo mức tối đa là 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt là chưa thỏa đáng vì đơn giá, định mức đầu tư, chi phí vận hành đối với công trình ngầm là cao hơn nhiều so với công trình khác, nếu lấy theo mức tối đa là chưa có sự chia sẻ, đồng hành với nhà đầu tư; chưa khuyến khích đầu tư xây dựng theo hướng tiết kiệm diện tích bề mặt, đặc biệt trong bối cảnh tỉnh Cao Bằng có điều kiện địa hình không bằng phẳng, việc đầu tư công trình có diện tích sử dụng phần ngầm sẽ có xu hướng tăng trong thời gian tới.

Đối với giải thích của Sở Tài chính về việc giữ nguyên các tỷ lệ phần trăm (%) vì qua tổng hợp, đánh giá kết quả triển khai thực hiện Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh có 10/11 cơ quan, đơn vị báo cáo không có khó khăn, vướng mắc đối với tỷ lệ phần trăm là không thỏa đáng vì đây là các cơ quan thực hiện, thi hành công tác thu tiền thuê đất, chắc chắn không có khó khăn, vướng mắc vì phương pháp tính, số liệu tính đã quy định khá đầy đủ. Việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) sẽ tác động trực tiếp đến người nộp tiền thuê đất. Vì vậy, cần lấy ý kiến đối với các tổ chức, cá nhân nộp tiền, thực hiện nghĩa vụ nộp tiền, khi giữ nguyên tỷ lệ phần trăm (%), số tiền phải nộp có nguy cơ tăng cao thì các tổ chức, cá nhân mới có ý kiến.

(5) Đối với Điều 3 dự thảo Quyết định (Quy định chuyển tiếp), đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý, sự cần thiết đề quy định Điều này vì: Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất và xử lý một số vấn đề cụ thể đã được quy định tại Điều 51 và Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (*nếu quy định lại mà trùng nội dung thì không cần thiết*). Trường hợp thỏa đáng, cần giữ lại thì sửa tên Điều 3 thành: Điều khoản chuyển tiếp (*không dùng cụm từ Quy định chuyển tiếp*).

(6). Đối với khoản 3 Điều 4 dự thảo Quyết định, đề nghị bỏ cụm từ “*hộ gia đình*”; đề nghị xem xét sự cần thiết, tính phù hợp khi có câu: “Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh để chỉ đạo, xử lý theo quy định” vì thường câu này chỉ dùng ở phần cuối cùng của Quy định ban hành kèm theo Quyết định.

(7) Đề nghị giải trình chi tiết cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn, tính khả thi, ổn định trong giai đoạn thực hiện tiếp theo khi áp dụng tỷ lệ phần trăm (%) đa số theo cận trên (mức tối đa) theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Đồng thời, nghiên cứu phân chia áp dụng tỷ lệ phần trăm (%) tương ứng với từng mục đích sử dụng; loại hình, ngành nghề dự án; địa bàn ưu đãi đầu tư... theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh đối với Tờ trình số 2894/TTr-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh xin ý kiến về tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Cao Bằng trình tại Kỳ họp thứ 24 HĐND tỉnh khoá XVII, nhiệm kỳ 2021 - 2026./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- UBND tỉnh Cao Bằng;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các đại biểu tham dự kỳ họp;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các thành viên Ban Kinh tế - Ngân sách;
- Sở Tài chính;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
Lãnh đạo Văn phòng; Phòng Công tác HĐND;
Phòng Hành chính - Tổ chức - Quản trị;
- Lưu: VT.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**

La Văn Hồng