

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quyết định 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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến mức tỷ lệ phần trăm (%) 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;

Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 (sau đây gọi là dự thảo Quyết định), với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Căn cứ Luật Đất đai 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định, hướng dẫn liên quan, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND tỉnh quy định tỷ

lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước, Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND tỉnh bổ sung khoản 3 Điều 7 Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, đến nay các căn cứ để xây dựng 02 quyết định trên đã hết hiệu lực và được thay thế bằng các quy định mới (Luật Đất đai 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

Căn cứ theo khoản 1 Điều 26, điểm c khoản 2 Điều 27, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 sau khi có ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh là cần thiết, phù hợp quy định.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích:

Xây dựng dự thảo Quyết định nhằm mục đích quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định:

Xây dựng mức tỷ lệ phần trăm (%) 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 phù hợp với thực tế của địa phương và quy định của pháp luật liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Theo đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 4083/TTr-STC ngày 26/11/2024, UBND tỉnh đã ban hành Thông báo kết luận số 02/TB-UBND ngày 07/01/2025, theo đó, UBND tỉnh đã đề nghị Sở Tài chính tổng hợp thêm ý kiến các huyện, thị xã, thành phố: Đồng Phú, Bình Long, Chơn Thành, Phước Long, Đồng Xoài, Bù Đăng, Bù Gia Mập, Phú Riềng, Hớn Quản đối với nội dung dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là dự thảo Quyết định). Đồng thời, phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh tham mưu UBND tỉnh hoàn thiện văn bản trình Ban Cán sự đảng UBND tỉnh báo cáo, xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy đối với dự thảo Quyết định trên. Đến

nay, những nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Tài chính đã thực hiện hoàn thành.

Ngày 28/4/2025, HĐND tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 10/NQ-HĐND cho ý kiến mức tỷ lệ phần trăm (%) 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.

Thực hiện ý kiến của HĐND tỉnh, Sở Tài chính đã hoàn thiện dự thảo Quyết định gửi Sở Tư pháp thẩm định lại trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành.

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

1. Bố cục:

Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) 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, gồm 7 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1. Các trường hợp áp dụng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Điều 3. 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

Điều 4. Tỷ lệ (%) để tính 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)

Điều 5. Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Điều 7. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

2. Nội dung cơ bản

Điều 1. Quyết định này Quy định mức tỷ lệ (%) để 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 đối với các trường hợp sau:

1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá.

2. Nhà nước cho thuê đất 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.

3. Nhà nước cho thuê đất có mặt nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước cho thuê đất.
3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.

Điều 3. 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

1. Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật; đất trong Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật: Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5 %.
2. Đất thuộc các phường, xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này): Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1,25%.
3. Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Đồng Phú, Hớn Quản, Phú Riềng, (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này): Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1%.
4. Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Lộc Ninh, Bù Đốp, Bù Đăng, Bù Gia Mập: Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5%.

Điều 4. Tỷ lệ (%) để tính 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)

1. 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 xác định như sau:
 - a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% 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 20% 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.

2. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt được Nhà nước cho thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 5. Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước

1. Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, được tính theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

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 như sau:

a) Địa bàn thành phố Đồng Xoài: Bằng 60% 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.

b) Địa bàn thuộc các huyện, thị xã còn lại: Bằng 50% 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.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Các trường hợp thuê đất, thuê đất để xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định.

Điều 7. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

- Thời gian Quyết định có hiệu lực thi hành;
- Đối tượng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Trên cơ sở thống nhất của các cơ quan, đơn vị, địa phương trên địa bàn tỉnh, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Quyết định 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.

Kèm theo:

1. Bảng tổng hợp ý kiến góp ý của các sở, ngành;
2. Dự thảo Quyết định đã sửa đổi, bổ sung theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (dự thảo Quyết định lần...);
3. Báo cáo số .../BC-STP ngày / /2025 của Sở Tư pháp;
4. Công văn số /STC-GCS ngày / /2025 của Sở Tài chính gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định (kèm các văn bản liên quan);
5. Báo cáo thẩm tra số 12/BC-HĐND-KTNS ngày 24/4/2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;

6. Công văn 4190/UBND-TH ngày 11/10/2024 của UBND tỉnh thuận chủ trương Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Ban Giám đốc;
- Như trên;
- Lưu: VT, GCS, (H).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**