

Số: /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

V/v thông qua quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội

Kính gửi: HĐND thành phố Hà Nội

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Tờ trình số 5154/TTr-STC ngày 26/8/2024 và Văn bản số 5796/STC-QLG ngày 23/9/2024 của Sở Tài chính về việc quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội.

UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố thông qua quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội như sau:

I. Quy định của pháp luật:

Căn cứ Luật Đất đai 2013 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 quy định về tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội và Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND Thành phố.

Căn cứ Luật Đất đai 2024, Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc ban hành quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

- Tại Điều 48 Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

“Ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

- Tại Điều 26, Điều 27 và Điều 28 Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ 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 trả tiền thuê đất hằng năm; đơn giá thuê đất đối xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Do vậy, việc UBND Thành phố ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước sau khi xin ý kiến của HĐND Thành phố theo quy định tại Luật Đất đai 2024, Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ là cần thiết và đảm bảo đúng thẩm quyền theo quy định.

II. Đề xuất của Sở Tài chính:

Trên cơ sở ý kiến đóng góp của các Sở, ngành, đơn vị có liên quan, Sở Tài chính đã có Tờ trình số 5154/STC-TTr ngày 26/8/2024 và Văn bản số 5796/STC-QLG ngày 23/9/2024 về việc quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội, trong đó về mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm; mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội trong dự thảo Quyết định được kế thừa như mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đã ban hành tại Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND Thành phố đồng thời mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo nằm trong khung của Chính phủ quy định tại Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024, cụ thể:

TT	Nội dung tại Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 và và Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021	Nội dung đề xuất	Ghi chú
Điều 1.	Tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê hàng năm	Mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất	
Khoản 1:	Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 2% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng kinh doanh thuộc các ngành thương mại, dịch vụ (không bao gồm trường hợp quy định tại điểm c, d khoản 3 Điều này).	Đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 2% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng kinh doanh thuộc các ngành thương mại, dịch vụ (không bao gồm trường hợp quy định tại điểm c, d khoản 3 Điều này).	Mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo nằm trong khung của Chính phủ quy định là từ 0,25% đến 3%.
Khoản 2:	Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1,4% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm trụ sở, văn phòng độc lập (không gắn với công trình để sản xuất, kinh doanh).	Đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1,4% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm trụ sở, văn phòng độc lập (không gắn với công trình để sản xuất, kinh doanh).	Mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo nằm trong khung của Chính phủ quy định là từ 0,25% đến 3%.
Khoản 3:	Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với một số trường hợp cụ thể	Đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với một số trường hợp cụ thể <i>(có cập nhật điều chỉnh lại nội dung để đảm bảo phù hợp với nội dung quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)</i>	Mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo nằm trong khung của Chính phủ quy định là từ 0,25% đến 3%.
Khoản 4:	Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5% đối với một số trường hợp cụ thể	Đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5% đối với một số trường hợp cụ thể <i>(có cập nhật điều chỉnh lại nội dung)</i>	Mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo nằm trong khung

		<i>để đảm bảo phù hợp với nội dung quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)</i>	của Chính phủ quy định là từ 0,25% đến 3%.
Điều 2.	Đơn giá thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm	Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm	
Khoản 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), đơn giá thuê đất được xác định như sau	Đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ: 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), đơn giá thuê đất được xác định như sau:	
Điểm a:	Đối với công trình ngầm sử dụng vào mục đích bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật:	Đối với công trình ngầm sử dụng vào mục đích bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật:	Mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo phù hợp với quy định của Chính phủ là không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt
-	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá thuê đất bằng 10% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá thuê đất bằng 10% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng đất	
-	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng 10% 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.	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng 10% 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.	
Điểm b:	Đối với công trình ngầm sử dụng vào các mục đích khác (ngoài Điểm a, Khoản 1 Điều này):	Đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ: Đối với công trình ngầm sử dụng vào các mục đích khác (ngoài Điểm a, Khoản 1 Điều này):	
-	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá thuê đất bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá thuê đất bằng 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.	Mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo phù hợp với quy định của Chính phủ là không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt
-	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng 30% 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.	Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê 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.	
Khoản 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 có thu tiền thuê đất <u>thì số tiền thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm này</u> được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều này.	Đề xuất điều chỉnh lại nội dung: 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 giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất <u>thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này</u>	Đảm bảo phù hợp với nội dung quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.
Điều 3.	Đơn giá thuê đối với đất có mặt nước	Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước	
	Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê bằng 50% đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất thu một lần <u>cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.</u>	Đề xuất giữ nguyên tỷ lệ %, tuy nhiên có điều chỉnh lại nội dung đảm bảo phù hợp với nội dung theo Nghị định 103/2024/NĐ-CP: 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 <u>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.</u>	Mức tỷ lệ % trên vẫn đảm bảo phù hợp với quy định của Chính phủ là không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Ngoài ra, dự thảo có cập nhật điều chỉnh lại một số nội dung để đảm bảo phù hợp với nội dung quy định tại Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

III. Nội dung xin ý kiến Hội đồng nhân dân Thành phố

UBND Thành phố thống nhất với nội dung đề xuất quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội theo đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 5154/TTr-STC ngày 26/8/2024 và Văn bản số 5796/STC-QLG ngày 23/9/2024.

Căn cứ Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố xem xét, thông qua quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội như trên, làm cơ sở để UBND Thành phố ban hành Quyết định theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Sở Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP_{Đ.Q.Hùng}, KTTH;
- Lưu: VT, KTTH_{Đăng}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Đông