

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 12133/TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 10 năm 2024



## TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa

### I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Căn cứ quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Tại điểm a khoản 1 Điều 26 quy định về đơn giá thuê đất: “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.”;

Tại điểm c khoản 2 Điều 27 quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: “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.”;

Tại khoản 3 Điều 28 quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: “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.”.

Vì vậy, để đảm bảo việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật đúng theo quy định, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến Nghị quyết về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, nhằm tạo cơ sở pháp lý để các tổ chức, cá nhân và các cơ quan có liên quan thực hiện theo quy định của pháp luật tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024 là cần thiết và phù hợp với quy định.

### II. Về cơ sở xây dựng phương án

#### 1. Đối chiếu quy định và phân tích thông tin

- Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Tiền thuê đất hàng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.”.

- Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về cách xác định đơn giá thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá:

$Đơn\ giá\ thuê\ đất\ hàng\ năm = Tỷ\ lệ\ phần\ trăm\ (\%) \times đơn\ giá\ thuê\ đất\ nhân\ (x) \times Giá\ đất\ tính\ tiền\ thuê\ đất$  (là giá đất trong Bảng giá đất).

- Tại Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về ổn định tiền thuê đất hàng năm:

“1. Tiền thuê đất hàng năm (bao gồm cả tiền thuê đất hàng năm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất) được áp dụng ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai.

2. Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Trường hợp tiền thuê đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất; trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng (=) tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

Trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp thì Bộ Tài chính phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để báo cáo Chính phủ quy định điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm của chu kỳ tiếp theo cho phù hợp.”.

Căn cứ quy định nêu trên:

+ Đối với trường hợp đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày 01/8/2024 (ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành) thì điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và áp dụng đến hết thời gian ổn định.

+ Đối với trường hợp phải thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01/8/2024 trở về sau: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024.

Hiện tại, Bộ Tài chính chưa có ý kiến liên quan đến trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) nêu trên và qua rà soát quy định tại Điều 124, 125 và Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, chủ yếu các trường hợp Nhà nước cho thuê đất đều

thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Chỉ có trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại điểm b, h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 chịu tác động của chính sách quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định xử lý một số vấn đề cụ thể: *Đối với các trường hợp quy định tại Luật Đất đai năm 2024 cho phép áp dụng theo chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất và giá đất tại thời điểm trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này và các Nghị định khác hướng dẫn Luật Đất đai;*

Như vậy, việc ban hành quy định về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất không làm ảnh hưởng đến các trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 26 và Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, chỉ ảnh hưởng đến các đối tượng thuê đất mới, thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 sau ngày quyết định này có hiệu lực thi hành theo quy định.

Các quy định còn lại về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP không thay đổi so với mức quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (không quá 30%) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước quy định khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thấp hơn so với mức quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ (không thấp hơn 20%), trong đó, việc phân chia, tuyến đường tại quy định này được dựa trên việc phân chia theo khu vực, vị trí tương đồng với quy định của Bảng giá đất được quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất, cụ thể:

- Về loại đất, quy định cho 02 nhóm đất chính: đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp.

- Về vị trí, khu vực, quy định chia 02 khu vực:

- + Tại khu vực đô thị: các phường thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa; thị trấn các huyện Cam Lâm, Diên Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

- + Tại khu vực nông thôn: các xã thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa; và các huyện Cam Lâm, Diên Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

Ngoài ra, quy định về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận theo

quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, sẽ được thực hiện tại một nội dung khác; do đó, tại dự thảo quy định về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 không tiến hành phân chia theo ngành, nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hiện hành.

## 2. Về nguyên tắc xây dựng và đề xuất phương án

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí hoặc xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn; Bảng giá đất được xây dựng lần đầu để công bố và áp dụng từ 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung và áp dụng từ ngày 01/01 hàng năm theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024; không quy định việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm như Luật Đất đai năm 2013. Do đó, giá đất tại bảng giá đất sẽ có xu hướng tăng để dần tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường.

Trường hợp bảng giá đất hiện hành chưa được sửa đổi, điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 257 của Luật Đất đai năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, thì sẽ ảnh hưởng để thu ngân sách nhà nước so với giai đoạn áp dụng theo quy định pháp luật của Luật Đất đai năm 2013, khi trước đây xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp giá trị khu đất tính theo giá đất quy định tại Bảng giá đất của tỉnh dưới 20 tỷ đồng, áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (*Đơn giá thuê đất = Giá đất quy định tại Bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất x Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất*), nay chỉ còn (*Đơn giá thuê đất = Giá đất quy định tại Bảng giá đất x Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất*). Đồng thời, để hạn chế việc tăng đột biến khi có Bảng giá đất mới được điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (*Bảng giá đất của tỉnh ban hành hàng năm, giá đất tại bảng giá đất sẽ có xu hướng tăng để dần tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường*), gây khó khăn cho các đối tượng sử dụng đất cần phải xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai có liên quan đến tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất và vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,25 đến 3% (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

Từ những phân tích trên và xem xét tình hình xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 những năm gần đây để đánh giá mức độ biến động tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, sau khi đối chiếu với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê đất mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013). Để tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm nằm trong giới hạn từ 0,25% đến 3% theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, UBND tỉnh kính báo cáo, kiến nghị chọn phương án mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

(không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (theo phụ lục kèm theo), trong đó:

### 2.1. Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất

- Đối với đất phi nông nghiệp

+ Tại khu vực đô thị: tăng từ 20% đến 60%, tập trung phổ biến tăng 30%;

+ Tại khu vực nông thôn: tăng từ 25% đến 40%, tập trung phổ biến tăng 30%.

- Đối với đất nông nghiệp

+ Tại khu vực đô thị: tăng từ 20% đến 60%, tập trung phổ biến tăng 40%;

+ Tại khu vực nông thôn: tăng 40%, còn lại là giữ nguyên.

2.2 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)

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, đề xuất bằng với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh, bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng đất (không quá 30%).

### 2.3 Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, đề xuất bằng với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh, bằng 50% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có vị trí liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước (không thấp hơn 20%).

## 3. Tổ chức lấy ý kiến

Trên cơ sở đối chiếu quy định và phân tích thông tin nêu trên; UBND tỉnh giao Sở Tài chính dự thảo Tờ trình và Quyết định của UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố theo trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024.

Sau khi tổ chức lấy ý kiến và đồng thời đăng các dự thảo trên cổng thông tin của tỉnh để tổ chức lấy ý kiến rộng rãi các tổ chức, cá nhân trong tỉnh, Sở Tài chính đã nhận được 27/35 ý kiến tham gia, góp ý (không nhận được ý kiến trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Khánh Hòa), đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình và gửi hồ sơ để Sở Tư pháp thẩm định.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 248/BC-STP ngày 24/10/2024, Sở Tài chính hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh, đề báo cáo xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh việc ban hành quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không

phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### 4. Về việc cho ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ nêu trên, UBND tỉnh Khánh Hòa trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Trên cơ sở Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh sẽ ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo thẩm quyền.

### III. Nội dung chính của Nghị quyết

Nghị quyết về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, được xây dựng gồm 02 điều, cụ thể:

Điều 1. Ý kiến về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sau khi, triển khai ban hành Bảng giá đất của tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND theo quy định của khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Căn cứ tình hình thực tế, UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định điều chỉnh Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất này để đảm bảo phù hợp tình hình thực tế theo quy định.

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua./.

(Đính kèm dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh)

#### Nơi nhận:

- HĐND tỉnh;
- Các ban HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, TNMT và Cục thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tấn Tuấn

## PHỤ LỤC

**Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**  
(Kèm theo Tờ trình số 1213/TTr-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất tại QĐ số 21/2019/QĐ-UBND	Dự kiến tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024	Tỷ lệ điều chỉnh	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>A</b>	<b>Nhóm đất phi nông nghiệp</b>				
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
1.1	- Đường loại 1	2,00	3,00	50%	tăng 50%
1.2	- Đường loại 2	1,60	2,40	50%	tăng 50%
1.3	- Các đường còn lại	1,30	1,80	38%	tăng 38%
1.4	- Khu đô thị, khu dân cư mới trên địa bàn thành phố Nha Trang		1,80		đề xuất mới
1.5	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,00	1,20	20%	tăng 20%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,20	1,70	42%	tăng 42%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	1,20	1,60	33%	tăng 33%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Thị trấn Cam Đức	1,20	1,60	33%	tăng 33%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Thị trấn Diên Khánh	1,20	1,60	33%	tăng 33%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
	- Thị trấn Vạn Giã	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	0,50	0,80	60%	tăng 60%
<b>8</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Thị trấn Tô Hạp	0,50	0,80	60%	tăng 60%

<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,20	1,50	25%	tăng 25%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	1,00	1,30	30%	tăng 30%
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	1,00	1,30	30%	tăng 30%
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>8</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>B</b>	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>				
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
1.1	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	0,50	0,80	60%	tăng 60%
1.2	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	0,50	0,60	20%	tăng 20%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Thị trấn Cam Đức	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Thị trấn Diên Khánh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				

	- Thị trấn Vạn Giã	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	0,50	0,60	20%	tăng 20%
<b>8</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Thị trấn Tô Hạp	0,50	0,60	20%	tăng 20%
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	0,50	0,70	40%	tăng 40%
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
<b>8</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,50	0,50	0%	giữ nguyên

Số: /NQ-HĐND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

**NGHỊ QUYẾT**

Về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA  
KHÓA VII, KỲ HỌP THỨ ...**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 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;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND, ngày tháng năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Thông qua phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
A	Nhóm đất phi nông nghiệp	
I	Tại khu vực đô thị	
1	Thành phố Nha Trang	1,20 - 3,00
2	Thành phố Cam Ranh	1,70
3	Thị xã Ninh Hòa	1,60

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
4	Huyện Cam Lâm	1,60
5	Huyện Diên Khánh	1,60
6	Huyện Vạn Ninh	1,30
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,80
8	Huyện Khánh Sơn	0,80
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
1	Thành phố Nha Trang	1,50
2	Thành phố Cam Ranh	0,70 - 1,30
3	Thị xã Ninh Hòa	1,30
4	Huyện Cam Lâm	1,30
5	Huyện Diên Khánh	1,30
6	Huyện Vạn Ninh	0,70 - 1,30
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,70
8	Huyện Khánh Sơn	0,70
<b>B</b>	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>	
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>	
1	Thành phố Nha Trang	0,60 - 0,80
2	Thành phố Cam Ranh	0,70
3	Thị xã Ninh Hòa	0,70
4	Huyện Cam Lâm	0,70
5	Huyện Diên Khánh	0,70
6	Huyện Vạn Ninh	0,70
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,60
8	Huyện Khánh Sơn	0,60
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
1	Thành phố Nha Trang	0,70
2	Thành phố Cam Ranh	0,50 - 0,70
3	Thị xã Ninh Hòa	0,70
4	Huyện Cam Lâm	0,70
5	Huyện Diên Khánh	0,70
6	Huyện Vạn Ninh	0,50 - 0,70
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,50
8	Huyện Khánh Sơn	0,50

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: bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng đất.

Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước: bằng 50% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có vị trí liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này; quyết định chi tiết mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo thẩm quyền.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa khóa VII, nhiệm kỳ 2021-2026, thông qua tại Kỳ họp thứ ... ngày... tháng... năm 2024./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính (Vụ pháp chế);
- Bộ Tài chính (Cục Quản lý Giá);
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH, UBMTTQVN tỉnh;
- Các CQ tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, VP UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo tỉnh (2 bản);
- Lưu: VT, P.Ctac HĐND, ĐN, TN.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Khắc Toàn**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 12029 /UBND-XDND

Khánh Hòa, ngày 25 tháng 10 năm 2024

V/v Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 5339/TTr-STC ngày 24/10/2024 đề nghị ban hành Quyết định về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; UBND tỉnh kính gửi dự thảo Quyết định, Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh, dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh và các tài liệu liên quan đến các đồng chí thành viên UBND tỉnh nghiên cứu cho ý kiến góp ý.

Kính đề nghị các thành viên UBND tỉnh khẩn trương có ý kiến góp ý bằng văn bản (thống nhất hay không thống nhất, nếu không thống nhất thì nêu rõ lý do, đề xuất ý kiến xử lý) nội dung dự thảo và gửi về UBND tỉnh (đồng gửi Sở Tài chính) trước ngày 27/10/2024.

Giao Sở Tài chính tổng hợp, chỉnh sửa theo ý kiến góp ý của các thành viên UBND tỉnh; tham mưu UBND tỉnh theo đúng quy định của pháp luật./.

(Sao gửi kèm Phiếu lấy ý kiến; dự thảo Quyết định; dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh; dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh; Văn bản số 5339/TTr-STC ngày 24/10/2024 của Sở Tài chính; Văn bản 248/BC-STP ngày 24/10/2024 của Sở Tư pháp)

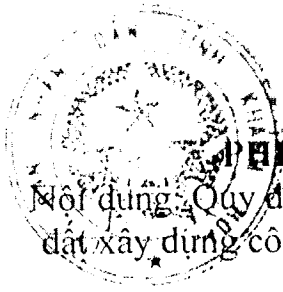
**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh (báo cáo);
  - Sở Tài chính;
  - Lãnh đạo VPUBND tỉnh;
  - Lưu: VT, KN, TV, THN.
- Khởi XDND 25/10/2024

**TL. CHỦ TỊCH  
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG  
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



**Mai Hữu Bảo Huy**



## PHIẾU LẤY Ý KIẾN THÀNH VIÊN UBND TỈNH

Nội dung: Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

(Kèm theo Công văn số 12023/UBND-XDND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh)

### 1. Đánh dấu "X" vào ô lựa chọn

Nội dung	Đồng ý	Không đồng ý	Có ý kiến khác
Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa			

2. Trường hợp có ý kiến khác, kính đề nghị các thành viên UBND tỉnh có văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp.

Khánh Hòa, ngày . tháng năm 2024  
(Ký tên, đóng dấu)

Số: 53/YTTr-STC

Khánh Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2024

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Quyết định về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

#### 1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

- Tại điểm a khoản 1 Điều 26 quy định về đơn giá thuê đất: “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.”;

- Tại điểm c khoản 2 Điều 27 quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: “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.”;

- Tại khoản 3 Điều 28 quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: “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.”.

#### 2. Cơ sở thực tiễn

Trong giai đoạn thực hiện theo quy định của pháp luật tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành các Quyết định số 32A/2014/QĐ-UBND

ngày 22/12/2014, Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 và Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Hiện tại, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (gọi tắt là Luật Đất đai năm 2024), Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024, nên việc áp dụng quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 không còn phù hợp, vì các căn cứ pháp lý đã hết hiệu lực.

Do đó, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê 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 Khánh Hòa, nhằm tạo cơ sở pháp lý để các tổ chức, cá nhân và các cơ quan có liên quan thực hiện theo quy định của pháp luật tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành (thay thế Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê mặt nước trên địa bàn của UBND tỉnh Khánh Hòa).

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Mục đích ban hành văn bản**

Làm cơ sở để tính đơn giá thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê 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 Khánh Hòa theo quy định của pháp luật tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

- Tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật.
- Đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- Bám đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và các đối tượng chịu tác động.

## **III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng 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 đối với đất có mặt nước.

## 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, nộp tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất), nộp tiền thuê đất có mặt nước theo quy định của Luật Đất đai.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

## IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 10092/UBND-XDND ngày 11/9/2024 về việc chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đối với việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

+ Tại khoản 1 Điều 48 quy định về trách nhiệm của UBND 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 khoản 1 Điều 44 quy định về trách nhiệm của cơ quan tài chính: “Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất 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, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 26, 27 và 28 Nghị định này.”.

Sở Tài chính dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố theo trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024;

Sau khi tổ chức lấy ý kiến và đồng thời đăng các dự thảo trên cổng thông tin của tỉnh để tổ chức lấy ý kiến rộng rãi các tổ chức, cá nhân trong tỉnh, Sở Tài chính đã nhận được 27/35 ý kiến tham gia, góp ý (không nhận được ý kiến trên Cổng thông

tin điện từ tỉnh Khánh Hòa) trong đó: 15 ý kiến thống nhất, 07 không có ý kiến và 05 ý kiến góp ý. Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình và gửi hồ sơ để Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 5236/STC-QLG ngày 18/10/2024.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 248/BC-STP ngày 24/10/2024, Sở Tài chính hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét, quyết định việc ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

## **V. 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 xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, gồm có 05 Điều:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 2. Đối tượng áp dụng
- Điều 3. Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất
- Điều 4. Một số quy định cụ thể
- Điều 5. Điều khoản thi hành

Về mặt hiệu lực văn bản: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký Quyết định (thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn tại khoản 3 Điều 146 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật: “*Trường hợp cần sửa đổi ngay cho phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành...*”).

### **2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản**

Mục đích ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 26; khoản 2 Điều 27 và khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Do đó, dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, được xây dựng bao gồm:

#### **a) Về đối tượng áp dụng**

Như nội dung đã trình bày tại mục 2 Phần II.

#### **b) Về phân chia khu vực, tuyến đường**

Tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về đơn giá thuê đất: “*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.*”

Do đó, việc phân chia, tuyến đường tại quy định này được dựa trên việc phân chia theo khu vực, vị trí tương đồng với quy định tại Bảng giá đất, trong đó kế thừa quy định phân chia vị trí, khu vực theo loại đất tại quy định hệ số điều chỉnh giá đất trước đây khi thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (cụ thể quy định tại Quyết định số 31/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa). Trong đó, việc phân chia, tuyến đường tại quy định này được dựa trên việc phân chia theo khu vực, vị trí tương đồng với quy định của Bảng giá đất được quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất, cụ thể:

- Về loại đất, quy định cho 02 nhóm đất chính: đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp.

- Về vị trí, khu vực, quy định chia 02 khu vực:

+ Tại khu vực đô thị: các phường thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa; thị trấn các huyện Cam Lâm, Diên Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

+ Tại khu vực nông thôn: các xã thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa; và các huyện Cam Lâm, Diên Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

Cụ thể tổng quan cách phân chia vị trí, khu vực như sau:

Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh		Dự kiến tại dự thảo Quyết định của UBND tỉnh		Ghi chú
STT	Vị trí, địa bàn	STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	
A	Nhóm đất phi nông nghiệp	A	Nhóm đất phi nông nghiệp	
I	Thành phố Nha Trang (trừ các đảo)	I	Tại khu vực đô thị	
1	Các phường thuộc thành phố Nha Trang	1	Thành phố Nha Trang	
1.1	Đường loại 1	1.1	Đường loại 1	
1.2	Đường loại 2	1.2	Đường loại 2	
1.3	Các đường còn lại	1.3	Các đường còn lại	
2	Các xã thuộc thành phố Nha Trang			Đưa qua quy định đất phi nông nghiệp tại nông thôn
		1.4	Khu đô thị, khu dân cư mới trên địa bàn thành phố Nha Trang	Phụ lục 2.4 Bảng giá đất
		1.5	Các đảo thành phố Nha Trang	Thuộc địa giới hành chính cấp phường
II	Thành phố Cam Ranh, huyện Cam Lâm, huyện Diên Khánh; thị xã Ninh Hòa và huyện Vạn Ninh (trừ Khu kinh	2	Thành phố Cam Ranh	

	tê Vân Phong và xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh)			
			- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	
1	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh; thị trấn Cam Đức, thị trấn Diên Khánh; các phường thuộc thị xã Ninh Hòa (trừ Khu kinh tế Vân Phong)	3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
			- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	
		4	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
			- Thị trấn Cam Đức	
		5	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
			- Thị trấn Diên Khánh	
		6	<b>Huyện Vạn Ninh</b>	
			- Thị trấn Vạn Giã	
		7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
			- Thị trấn Khánh Vĩnh	
		8	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
			- Thị trấn Tô Hạp	
2	- Các xã thuộc: thành phố Cam Ranh (trừ các đảo), huyện Cam Lâm, huyện Diên Khánh; - Các xã thuộc: thị xã Ninh Hòa và huyện Vạn Ninh (trừ Khu kinh tế Vân Phong và xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh).	II	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
		1	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
			- Các xã thành phố Nha Trang	
		2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
		2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	
		2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	Thuộc địa giới hành chính cấp xã
		3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
			- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	
		4	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
			- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	
		5	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
			- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	
		6	<b>Huyện Vạn Ninh</b>	
		6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	
		6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	
III	Huyện: Khánh Sơn, Khánh Vĩnh và xã Xuân Sơn huyện Vạn Ninh	7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
			- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	
		8	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
			- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	
IV	Khu kinh tế Vân Phong			Nội dung này sẽ được quy định tại
1	- Thị trấn Vạn Giã thuộc huyện Vạn Ninh.			

	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa thuộc Khu kinh tế Vân Phong.			quy định về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024
2	Các xã còn lại thuộc Khu kinh tế Vân Phong			
V	<b>Các đảo thuộc tỉnh</b>			Đã được quy định theo các khu vực: tại đô thị, tại nông thôn nêu trên
1	Các đảo thuộc thành phố Nha Trang			
2	Các đảo còn lại			
B	<b>Nhóm đất nông nghiệp trên địa bàn toàn tỉnh</b>	B	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>	
		I	<b>Tại khu vực đô thị</b>	
		1	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
		1.1	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	
		1.2	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	
		2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
			- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	
		3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
			- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	
		4	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
			- Thị trấn Cam Đức	
		5	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
			- Thị trấn Diên Khánh	
		6	<b>Huyện Vạn Ninh</b>	
			- Thị trấn Vạn Giã	
		7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
			- Thị trấn Khánh Vĩnh	
		8	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
			- Thị trấn Tô Hạp	
		II	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
		1	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
			- Các xã thành phố Nha Trang	
		2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
		2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	
		2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	
		3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
			- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	
		4	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
			- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	

	5	<b>Huyện Diên Khánh</b> - Các xã thuộc huyện Diên Khánh	
	6	<b>Huyện Vạn Ninh</b>	
	6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	
	6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	
	7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b> - Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	
	8	<b>Huyện Khánh Sơn</b> - Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	

**c) Về đề xuất phương án**

c1) Đối chiếu chính: sách quy định giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (gọi tắt là Luật Đất đai năm 2024)

STT	Nội dung liên quan	Luật Đất đai năm 2013	Luật Đất đai năm 2024
1	Về Bảng giá đất của tỉnh	Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ (khoản 1 Điều 114).	Bảng giá đất lần đầu tư được công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm trình HĐND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo (khoản 3 Điều 159).
2	Về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất	- Tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định <b>tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1%</b> , riêng đối với: + Đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ: <b>tối đa không quá 3%</b> ; + Đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, 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 vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích	- Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định: + Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, <b>tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,25% đến 3%</b> . + Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất. Như vậy, mức quy định tối thiểu tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thấp hơn so với quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và giao cho UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định.

		<p><i>đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư: tối thiểu không thấp hơn 0,5%.</i></p>	<p>Tại quy định này không phân biệt tính đơn giá thuê đất đối với ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư và ngành, nghề ưu đãi đầu tư.</p>
3	<p>Về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất)</p>	<p>- Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định:  + Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt, có cùng mục đích sử dụng.  + Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt, có cùng mục đích sử dụng.</p>	<p>- Tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:  + Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt, có cùng mục đích sử dụng.  + 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% đơn giá thuê đất trên bề mặt, có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng.  Như vậy, mức quy định tại 02 Nghị định có sự tương đồng.</p>
4	<p>Về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước</p>	<p>- Tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định: 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 không thấp hơn 50% đơn giá của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.</p>	<p>- Tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: 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 theo mức không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giá định có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.  Như vậy, mức quy định tối thiểu tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thấp hơn so với quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và giao cho UBND cấp tỉnh căn cứ</p>

			tình hình thực tế tại địa phương để quy định.
5	Về đơn giá thuê mặt nước	<p>- Tại Điều 7 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định:</p> <p>+ Dự án sử dụng mặt nước cố định: từ 20.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm đến 300.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm;</p> <p>+ Dự án sử dụng mặt nước không cố định: từ 100.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm đến 750.000.000 đồng/km<sup>2</sup>/năm;</p>	<p>- Tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, không giao UBND tỉnh quy định về đơn giá này.</p> <p>Riêng quy định cụ thể mức thu tiền sử dụng khu vực biển theo quy định tại Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021 của Chính phủ quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển, hiện UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 về việc quy định mức thu tiền sử dụng khu vực biển trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa 05 năm từ năm 2021 đến năm 2025.</p>
6	Về xác định địa bàn ưu đãi đầu tư tại tỉnh Khánh Hòa	<p>- Theo Phụ lục 2 kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư tại tỉnh Khánh Hòa như sau:</p> <p>+ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn: các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh, huyện đảo Trường Sa và các đảo thuộc tỉnh;</p> <p>+ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn: các huyện Vạn Ninh, Diên Khánh, Cam Lâm, thị xã Ninh Hòa, thành phố Cam Ranh.</p> <p>- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 24 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế quy định:</p> <p><i>"Điều 24. Ưu đãi đầu tư đối với khu công nghiệp, khu kinh tế</i></p> <p><i>1. Khu công nghiệp là địa bàn ưu đãi đầu tư, được hưởng chính sách ưu đãi áp dụng đối với địa bàn thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo pháp luật về đầu tư. Khu công nghiệp được thành lập tại địa bàn tỉnh, ngoài mặt đất còn</i></p>	<p>- Tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư:</p> <p>+ Phụ lục II - Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư</p> <p>+ Phụ lục III - Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư</p> <p>++ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn: các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh, huyện đảo Trường Sa và các đảo thuộc tỉnh.</p> <p>+ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn: các huyện Vạn Ninh, Diên Khánh, Cam Lâm, thị xã Ninh Hòa, thành phố Cam Ranh.</p> <p>- Tại Điều 22 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/8/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, quy định về Ưu đãi đầu tư đối với khu công nghiệp, khu kinh tế:</p>

	<p><i>có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được hưởng chính sách ưu đãi áp dụng đối với địa bàn thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo pháp luật về đầu tư.</i></p> <p><i>2. Khu kinh tế là địa bàn ưu đãi đầu tư, được hưởng chính sách ưu đãi áp dụng đối với địa bàn thuộc Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo pháp luật về đầu tư."</i></p> <p>Theo các quy định nêu trên, phân loại địa bàn thuộc tỉnh Khánh Hòa như sau:</p> <p>+ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội <b>đặc biệt khó khăn</b>: các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh, huyện đảo Trường Sa và các đảo thuộc tỉnh, Khu kinh tế Vân Phong;</p> <p>+ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội <b>khó khăn</b>: các huyện Vạn Ninh và thị xã Ninh Hòa (trừ Khu kinh tế Vân Phong), Diên Khánh, Cam Lâm, thành phố Cam Ranh.</p>	<p><i>"1. Khu công nghiệp là địa bàn ưu đãi đầu tư, được hưởng ưu đãi đầu tư áp dụng đối với địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư.</i></p> <p><i>Ưu đãi đầu tư đối với địa bàn khu công nghiệp quy định tại pháp luật về đầu tư được áp dụng kể từ thời điểm khu công nghiệp được thành lập.</i></p> <p><i>2. Khu kinh tế là địa bàn ưu đãi đầu tư, được hưởng ưu đãi đầu tư áp dụng đối với địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư.</i></p> <p><i>Ưu đãi đầu tư đối với địa bàn khu kinh tế quy định tại pháp luật về đầu tư được áp dụng kể từ thời điểm khu kinh tế được thành lập."</i></p> <p>Như vậy, trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa:</p> <p>+ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn: các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh, huyện đảo Trường Sa, các đảo thuộc tỉnh và Khu kinh tế Vân Phong.</p> <p>+ Địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn: các huyện Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, thị xã Ninh Hòa (trừ Khu kinh tế Vân Phong), thành phố Cam Ranh.</p>
--	--	---

- Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

*"Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.*

*Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.*

*Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó."*

được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Đối với các trường hợp phải xác định giá đất cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 và căn cứ quy định về điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, khi định giá đất đối với các trường hợp thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sử dụng các phương pháp định giá đất như so sánh, thu nhập và thặng dư theo Luật định, trừ trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên.

Việc không ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm như quy định tại Luật Đất đai năm 2013, vì Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 đã bị bãi bỏ bởi khoản 16 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ và quy định tại Luật Đất đai năm 2024 nêu trên, nên không còn căn cứ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là một bất lợi, trong khi Bảng giá đất của tỉnh hiện hành theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh quy định giá đất giai đoạn 2020-2024 chưa được điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế.

- Trường hợp Bảng giá đất của tỉnh hiện hành chưa được sửa đổi, điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 257 của Luật Đất đai năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, thì sẽ ảnh hưởng để thu ngân sách nhà nước so với giai đoạn áp dụng theo quy định pháp luật của Luật Đất đai năm 2013, vì trước đây khi xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp giá trị khu đất tính theo giá đất quy định tại Bảng giá đất của tỉnh dưới 20 tỷ đồng, áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất ( $\text{Đơn giá thuê đất} = \text{Giá đất quy định tại Bảng giá đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Tỷ lệ phần trăm (\%)} \text{ đơn giá thuê đất}$ ), nay khi xác định đơn giá thuê đất chỉ còn ( $\text{Đơn giá thuê đất} = \text{Giá đất quy định tại Bảng giá đất} \times \text{Tỷ lệ phần trăm (\%)} \text{ đơn giá thuê đất}$ ).

Trên cơ sở cân đối giữa các trường hợp xác định đơn giá thuê đất theo chính sách quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024, khi không còn quy định hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm. Đồng thời, để hạn chế việc tăng đột biến khi có Bảng giá đất mới được điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (*Bảng giá đất của tỉnh ban hành hàng năm, giá đất tại bảng giá đất sẽ có xu hướng tăng để dần tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường*), gây khó khăn cho các đối tượng sử dụng đất cần phải xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai có liên quan đến tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất và vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,25 đến 3% (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

Do đó, trong trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất điều chỉnh Bảng giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Căn cứ tình hình thực tế, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định điều chỉnh Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất này để đảm bảo phù hợp tình hình thực tế theo quy định.

Từ những phân tích trên và xem xét tình hình xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 những năm gần đây để đánh giá mức độ biến động tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, sau khi đối chiếu với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê đất mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013). Để tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm nằm trong giới hạn từ 0,25% đến 3% theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính kiến nghị chọn phương án mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (theo phụ lục kèm theo), trong đó:

- Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất
- + Đối với đất phi nông nghiệp
  - ++ Tại khu vực đô thị: tăng từ 20% đến 60%, tập trung phổ biến tăng 30%;
  - ++ Tại khu vực nông thôn: tăng từ 25% đến 40%, tập trung phổ biến tăng 30%.
- + Đối với đất nông nghiệp
  - ++ Tại khu vực đô thị: tăng từ 20% đến 60%, tập trung phổ biến tăng 40%;
  - ++ Tại khu vực nông thôn: tăng 40%, còn lại là giữ nguyên.
- + 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)

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, đề xuất bằng với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh, bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng đất (không quá 30%).

- + Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, đề xuất bằng với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh, bằng 50% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có vị trí liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước (không thấp hơn 20%).

#### *d) Về một số quy định cụ thể*

- Việc xác định loại đường căn cứ theo quy định tại Bảng giá đất của tỉnh Khánh Hòa.

- 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 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 theo mức 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.

- 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 đối với phần diện tích đất có mặt nước, được tính theo mức 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, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

## VI. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Căn cứ quy định điểm a khoản 1 Điều 26 quy định về đơn giá thuê đất; điểm c khoản 2 Điều 27 quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và khoản 3 Điều 28 quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: *Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.* Sở Tài chính dự thảo tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến trước khi ban hành quyết định theo quy định.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài chính xin kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

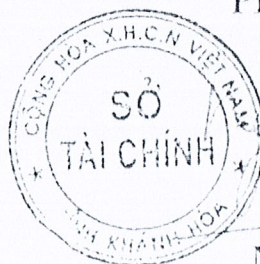
Sở Tài chính kính báo cáo và trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. / *nhk*

(đính kèm dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh và dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, QL.G, (ĐVHN).

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



*Nguyễn Phi Vũ*  
Nguyễn Phi Vũ

**PHỤ LỤC**

**Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**  
(Kèm theo Tờ trình số 5339/TTr-STC ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Sở Tài chính)

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất tại QĐ số 21/2019/ QĐ-UBND	Dự kiến tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024	Tỷ lệ điều chỉnh	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>A</b>	<b>Nhóm đất phi nông nghiệp</b>				
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
1.1	- Đường loại 1	2,00	3,00	50%	tăng 50%
1.2	- Đường loại 2	1,60	2,40	50%	tăng 50%
1.3	- Các đường còn lại	1,30	1,80	38%	tăng 38%
1.4	- Khu đô thị, khu dân cư mới trên địa bàn thành phố Nha Trang		1,80		đề xuất mới
1.5	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,00	1,20	20%	tăng 20%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,20	1,70	42%	tăng 42%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	1,20	1,60	33%	tăng 33%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Thị trấn Cam Đức	1,20	1,60	33%	tăng 33%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Thị trấn Diên Khánh	1,20	1,60	33%	tăng 33%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
	- Thị trấn Vạn Giã	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	0,50	0,80	60%	tăng 60%
<b>8</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Thị trấn Tô Hạp	0,50	0,80	60%	tăng 60%
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>				

<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,20	1,50	25%	tăng 25%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	1,00	1,30	30%	tăng 30%
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	1,00	1,30	30%	tăng 30%
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>8</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>B</b>	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>				
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
1.1	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	0,50	0,80	60%	tăng 60%
1.2	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	0,50	0,60	20%	tăng 20%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Thị trấn Cam Đức	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Thị trấn Diên Khánh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
	- Thị trấn Vạn Giã	0,50	0,70	40%	tăng 40%

7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b> - Thị trấn Khánh Vĩnh	0,50	0,60	20%	tăng 20%
8	<b>Huyện Khánh Sơn</b> - Thị trấn Tô Hạp	0,50	0,60	20%	tăng 20%
<b>II Tại khu vực nông thôn</b>					
1	<b>Thành phố Nha Trang</b> - Các xã thuộc thành phố Nha Trang	0,50	0,70	40%	tăng 40%
2	<b>Thành phố Cam Ranh</b> - Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
2.1,					
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b> - Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	0,50	0,70	40%	tăng 40%
4	<b>Huyện Cam Lâm</b> - Các xã thuộc huyện Cam Lâm	0,50	0,70	40%	tăng 40%
5	<b>Huyện Diên Khánh</b> - Các xã thuộc huyện Diên Khánh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
6	<b>Huyện Vạn Ninh</b> - Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	0,50	0,70	40%	tăng 40%
6.1					
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b> - Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
8	<b>Huyện Khánh Sơn</b> - Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,50	0,50	0%	giữ nguyên

## BÁO CÁO

**Thẩm định đối với dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn Khánh Hòa**

Ngày 21/10/2024, Sở Tư pháp nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị thẩm định đối với dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn Khánh Hòa (viết tắt là dự thảo Quyết định) kèm Công văn số 5236/STC-QLG ngày 18/10/2024 của Sở Tài chính. Qua xem xét hồ sơ, Sở Tư pháp ý kiến thẩm định như sau:

### I. Về sự cần thiết, hợp hiến, hợp pháp, thống nhất với hệ thống pháp luật

Căn cứ điểm a 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 quy định về đơn giá thuê đất: “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.”;

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: “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.”;

Căn cứ khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: “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”.

Đồng thời, (1) tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm Sở Tài chính “*Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; 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, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 26, 27 và 28 Nghị định này*”; (2) và tại khoản 1 Điều 48 quy định trách nhiệm của UBND 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”.*

Như vậy, việc Sở Tài chính xây dựng và trình UBND tỉnh ban hành dự thảo Quyết định là nhằm quy định chi tiết các nội dung giao UBND tỉnh tại các **điểm a khoản 1 Điều 26; điểm c khoản 2 Điều 27; khoản 3 Điều 28; khoản 1 Điều 48** Nghị định số 103/2024/NĐ-CP<sup>1</sup> là cần thiết, đúng thẩm quyền, nhiệm vụ được giao; đảm bảo phù hợp, đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành.

## **II. Về trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định**

### **1. Về trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định**

Ngày 05/9/2024, Sở Tài chính có văn bản số 4476/STC-QLG đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương xây dựng Quyết định theo trình tự, thủ tục rút gọn. Ngày 11/9/2024, Chủ tịch UBND tỉnh có văn bản số 10092/UBND-XDND chấp thuận chủ trương và giao Sở Tài chính chủ trì xây dựng Quyết định.

Sau khi soạn thảo dự thảo Quyết định, Sở Tài chính có Công văn số 4812/STC-QLG ngày 07/10/2024 gửi lấy ý kiến của các sở, ban, ngành; các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan. Hết thời gian lấy ý kiến góp ý, Sở Xây dựng đã tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý<sup>2</sup>, chỉnh sửa, hoàn chỉnh dự thảo tờ trình và dự thảo Quyết định gửi Sở Tư pháp thẩm định.

Như vậy, trước khi gửi hồ sơ đề nghị Sở Tư pháp thẩm định, Sở Tài chính đã thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định theo Luật định.

### **2. Về hồ sơ xây dựng dự thảo Quyết định**

- Đề nghị chỉnh sửa Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật/dự án, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật theo đúng mẫu số 14 tại Phụ lục I kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ.

- **Lưu ý khác:** tại điểm a khoản 1 Điều 26; điểm c khoản 2 Điều 27; khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: các nội dung về Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất; Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước được quyết định “Sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp”.

Do vậy, đề nghị Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định sau khi có ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định nêu trên.

## **II. Về nội dung dự thảo Quyết định**

### **1. Về thể thức, kỹ thuật trình bày**

Phần căn cứ ban hành:

- Đề nghị chỉnh sửa căn cứ thứ năm thành: “*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024*”.

<sup>1</sup> Thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

<sup>2</sup> Văn bản số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật<sup>3</sup>, đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ các căn cứ không phải là văn bản quy phạm pháp luật, như:

*“Căn cứ Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày tháng năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về thông qua phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa”.*

## **2. Về nội dung dự thảo Quyết định**

### **a) Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

- Tại khoản 1 Điều 26 quy định:

***“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) ....

*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 ...”.*

- Tại khoản 2 Điều 27 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

***“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) ...., 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 ....”***

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

***“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 giá***

<sup>3</sup> “Căn cứ ban hành văn bản bao gồm văn bản quy phạm pháp luật quy định thẩm quyền, chức năng của cơ quan ban hành văn bản đó và văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản

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 ....”.

Theo đó, để phạm vi điều chỉnh được rõ ràng, căn cứ các quy định nêu trên đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, bổ sung theo hướng quy định rõ theo hướng sau:

“*Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm....để áp dụng 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.....”

#### **b) Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Đề nghị Sở Tài chính có thể nghiên cứu, sửa đổi cách quy định đối tượng áp dụng đầy đủ, ngắn gọn như sau:

##### **“Điều 2. Đối tượng áp dụng**

a) Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

b) Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, nộp tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất), nộp tiền thuê đất có mặt nước theo quy định của Luật Đất đai.

c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan”.

#### **c) Điều 4. Một số quy định cụ thể**

- Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa tên gọi của Điều 4 như sau: **“Điều 4. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước”**.

- Đề nghị bổ sung, chỉnh sửa khoản 1 thành: **“1. Việc xác định loại đường căn cứ theo quy định tại Bảng giá đất của tỉnh Khánh Hòa”**

#### **d) Điều 5. Điều khoản thi hành**

- Căn cứ quy định tại khoản 48 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: **“Văn bản quy phạm pháp luật được ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn thì có thể có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành”**.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 74 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP quy định: **“Trình bày quy định về hiệu lực thi hành**

1. Hiệu lực thi hành của văn bản phải được xác định cụ thể ngày, tháng, năm có hiệu lực của văn bản.”

Theo đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xác định ngày, tháng, năm có hiệu lực và ghi cụ thể trong dự thảo Quyết định.

**đ) Tại Phụ lục ban hành kèm theo dự thảo Quyết định**

Về mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất: nội dung này thuộc chuyên môn của Sở Tài chính; vì vậy, đề nghị Sở Tài chính tiếp tục, rà soát để đảm bảo mức tỷ lệ phần trăm (%) đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và giá cả thị trường; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân và không làm ảnh hưởng nguồn thu ngân sách nhà nước;

Ngoài ra, Sở Tư pháp đề nghị Sở Tài chính lưu ý, việc xác định tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất.

Sở Tư pháp chuyên Sở Tài chính nghiên cứu, tham mưu theo đúng quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài chính;
- Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, NV1 (T).

**GIÁM ĐỐC**



**Lý Nguyễn Nguyên Vũ**

Số: /TT-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng 10 năm 2024

## TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa

### I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Căn cứ quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Tại điểm a khoản 1 Điều 26 quy định về đơn giá thuê đất: “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.”;

Tại điểm c khoản 2 Điều 27 quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: “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.”;

Tại khoản 3 Điều 28 quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: “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.”.

Vì vậy, để đảm bảo việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật đúng theo quy định, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến Nghị quyết về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, nhằm tạo cơ sở pháp lý để các tổ chức, cá nhân và các cơ quan có liên quan thực hiện theo quy định của pháp luật tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024 là cần thiết và phù hợp với quy định.

### II. Về cơ sở xây dựng phương án

#### 1. Đối chiếu quy định và phân tích thông tin

- Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.”.

- Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về cách xác định đơn giá thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

*Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất (là giá đất trong Bảng giá đất).*

- Tại Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về ổn định tiền thuê đất hàng năm:

“1. Tiền thuê đất hằng năm (bao gồm cả tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất) được áp dụng ổn định theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai.

2. Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này. Trường hợp tiền thuê đất của chu kỳ tiếp theo không tăng so với chu kỳ trước thì không phải điều chỉnh tiền thuê đất; trường hợp tăng so với chu kỳ trước thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng (=) tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

Trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng từ 10% trở lên trong 05 năm liên tiếp thì Bộ Tài chính phối hợp với các Bộ, ngành liên quan đề báo cáo Chính phủ quy định điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm của chu kỳ tiếp theo cho phù hợp.”.

Căn cứ quy định nêu trên:

+ Đối với trường hợp đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày 01/8/2024 (ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành) thì điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và áp dụng đến hết thời gian ổn định.

+ Đối với trường hợp phải thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất từ ngày 01/8/2024 trở về sau: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024.

Hiện tại, Bộ Tài chính chưa có ý kiến liên quan đến trường hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) nêu trên và qua rà soát quy định tại Điều 124, 125 và Điều 126 Luật Đất đai năm 2024, chủ yếu các trường hợp Nhà nước cho thuê đất đều

thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Chỉ có trường hợp tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại điểm b, h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 chịu tác động của chính sách quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định xử lý một số vấn đề cụ thể: *Đối với các trường hợp quy định tại Luật Đất đai năm 2024 cho phép áp dụng theo chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất và giá đất tại thời điểm trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này và các Nghị định khác hướng dẫn Luật Đất đai;*

Như vậy, việc ban hành quy định về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất không làm ảnh hưởng đến các trường hợp điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 26 và Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, chỉ ảnh hưởng đến các đối tượng thuê đất mới, thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 sau ngày quyết định này có hiệu lực thi hành theo quy định.

Các quy định còn lại về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP không thay đổi so với mức quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (không quá 30%) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước quy định khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thấp hơn so với mức quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ (không thấp hơn 20%), trong đó, việc phân chia, tuyến đường tại quy định này được dựa trên việc phân chia theo khu vực, vị trí tương đồng với quy định của Bảng giá đất được quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/ND-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất, cụ thể:

- Về loại đất, quy định cho 02 nhóm đất chính: đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp.

- Về vị trí, khu vực, quy định chia 02 khu vực:

+ Tại khu vực đô thị: các phường thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa; thị trấn các huyện Cam Lâm, Diên Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

+ Tại khu vực nông thôn: các xã thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa; và các huyện Cam Lâm, Diên Khánh, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh.

Ngoài ra, quy định về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận theo

quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, sẽ được thực hiện tại một nội dung khác; do đó, tại dự thảo quy định về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 không tiến hành phân chia theo ngành, nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hiện hành.

## 2. Về nguyên tắc xây dựng và đề xuất phương án

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí hoặc xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn; Bảng giá đất được xây dựng lần đầu để công bố và áp dụng từ 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung và áp dụng từ ngày 01/01 hằng năm theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024; không quy định việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm như Luật Đất đai năm 2013. Do đó, giá đất tại bảng giá đất sẽ có xu hướng tăng để dần tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường.

Trường hợp bảng giá đất hiện hành chưa được sửa đổi, điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 257 của Luật Đất đai năm 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, thì sẽ ảnh hưởng đến thu ngân sách nhà nước so với giai đoạn áp dụng theo quy định pháp luật của Luật Đất đai năm 2013, khi trước đây xác định đơn giá thuê đất đối với trường hợp giá trị khu đất tính theo giá đất quy định tại Bảng giá đất của tỉnh dưới 20 tỷ đồng, áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (*Đơn giá thuê đất = Giá đất quy định tại Bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất x Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất*), nay chỉ còn (*Đơn giá thuê đất = Giá đất quy định tại Bảng giá đất x Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất*). Đồng thời, để hạn chế việc tăng đột biến khi có Bảng giá đất mới được điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (*Bảng giá đất của tỉnh ban hành hàng năm, giá đất tại bảng giá đất sẽ có xu hướng tăng để dần tiệm cận với giá đất phổ biến trên thị trường*), gây khó khăn cho các đối tượng sử dụng đất cần phải xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai có liên quan đến tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất và vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,25 đến 3% (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

Từ những phân tích trên và xem xét tình hình xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 những năm gần đây để đánh giá mức độ biến động tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, sau khi đối chiếu với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê đất mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013). Để tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm nằm trong giới hạn từ 0,25% đến 3% theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, UBND tỉnh kính báo cáo, kiến nghị chọn phương án mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

(không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (theo phụ lục kèm theo), trong đó:

### 2.1. Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất

- Đối với đất phi nông nghiệp

+ Tại khu vực đô thị: tăng từ 20% đến 60%, tập trung phổ biến tăng 30%;

+ Tại khu vực nông thôn: tăng từ 25% đến 40%, tập trung phổ biến tăng 30%.

- Đối với đất nông nghiệp

+ Tại khu vực đô thị: tăng từ 20% đến 60%, tập trung phổ biến tăng 40%;

+ Tại khu vực nông thôn: tăng 40%, còn lại là giữ nguyên.

2.2 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)

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, đề xuất bằng với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh, bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng đất (không quá 30%).

### 2.3 Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, đề xuất bằng với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh, bằng 50% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có vị trí liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước (không thấp hơn 20%).

## 3. Tổ chức lấy ý kiến

Trên cơ sở đối chiếu quy định và phân tích thông tin nêu trên; UBND tỉnh giao Sở Tài chính dự thảo Tờ trình và Quyết định của UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố theo trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024.

Sau khi tổ chức lấy ý kiến và đồng thời đăng các dự thảo trên cổng thông tin của tỉnh để tổ chức lấy ý kiến rộng rãi các tổ chức, cá nhân trong tỉnh, Sở Tài chính đã nhận được 27/35 ý kiến tham gia, góp ý (không nhận được ý kiến trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Khánh Hòa), đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình và gửi hồ sơ để Sở Tư pháp thẩm định.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 248/BC-STP ngày 24/10/2024, Sở Tài chính hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh, đề báo cáo xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh việc ban hành quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không

phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### 4. Về việc cho ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/ND-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ nêu trên, UBND tỉnh Khánh Hòa trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Trên cơ sở Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh sẽ ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo thẩm quyền.

### III. Nội dung chính của Nghị quyết

Nghị quyết về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, được xây dựng gồm 02 điều, cụ thể:

Điều 1. Ý kiến về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Sau khi, triển khai ban hành Bảng giá đất của tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND theo quy định của khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Căn cứ tình hình thực tế, UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định điều chỉnh Quyết định quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất này để đảm bảo phù hợp tình hình thực tế theo quy định.

Kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua. *Nguyễn Văn...*  
(Đính kèm dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh)

#### Nơi nhận:

- HĐND tỉnh;
- Các ban HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, TNMT và Cục thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT.

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

Lê Hữu Hoàng

**PHỤ LỤC**

**Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**  
 (Kèm theo Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2024  
 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất tại QĐ số 21/2019/QĐ-UBND	Dự kiến tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024	Tỷ lệ điều chỉnh	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A	<b>Nhóm đất phi nông nghiệp</b>				
I	<b>Tại khu vực đô thị</b>				
1	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
1.1	- Đường loại 1	2,00	3,00	50%	tăng 50%
1.2	- Đường loại 2	1,60	2,40	50%	tăng 50%
1.3	- Các đường còn lại	1,30	1,80	38%	tăng 38%
1.4	- Khu đô thị, khu dân cư mới trên địa bàn thành phố Nha Trang		1,80		đề xuất mới
1.5	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,00	1,20	20%	tăng 20%
2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,20	1,70	42%	tăng 42%
3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	1,20	1,60	33%	tăng 33%
4	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Thị trấn Cam Đức	1,20	1,60	33%	tăng 33%
5	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Thị trấn Diên Khánh	1,20	1,60	33%	tăng 33%
6	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
	- Thị trấn Vạn Giã	1,00	1,30	30%	tăng 30%
7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	0,50	0,80	60%	tăng 60%
8	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Thị trấn Tô Hạp	0,50	0,80	60%	tăng 60%

<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,20	1,50	25%	tăng 25%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	1,00	1,30	30%	tăng 30%
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	1,00	1,30	30%	tăng 30%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	1,00	1,30	30%	tăng 30%
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>8</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>B</b>	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>				
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
1.1	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	0,50	0,80	60%	tăng 60%
1.2	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	0,50	0,60	20%	tăng 20%
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Thị trấn Cam Đức	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Thị trấn Diên Khánh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
<b>6</b>	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				

	- Thị trấn Vạn Giã	0,50	0,70	40%	tăng 40%
7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	0,50	0,60	20%	tăng 20%
8	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Thị trấn Tô Hạp	0,50	0,60	20%	tăng 20%
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>				
1	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	0,50	0,70	40%	tăng 40%
2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	0,50	0,70	40%	tăng 40%
4	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	0,50	0,70	40%	tăng 40%
5	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	0,50	0,70	40%	tăng 40%
6	<b>Huyện Vạn Ninh</b>				
6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	0,50	0,70	40%	tăng 40%
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,50	0,50	0%	giữ nguyên
8	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,50	0,50	0%	giữ nguyên

Số: /NQ-HĐND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

**DỰ THẢO LẦN 3**

**NGHỊ QUYẾT**

Về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA  
KHÓA VII, KỲ HỌP THỨ ...**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 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;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND, ngày tháng năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Thông qua phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
A	Nhóm đất phi nông nghiệp	
I	Tại khu vực đô thị	
1	Thành phố Nha Trang	1,20 - 3,00
2	Thành phố Cam Ranh	1,70
3	Thị xã Ninh Hòa	1,60

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
4	Huyện Cam Lâm	1,60
5	Huyện Diên Khánh	1,60
6	Huyện Vạn Ninh	1,30
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,80
8	Huyện Khánh Sơn	0,80
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
1	Thành phố Nha Trang	1,50
2	Thành phố Cam Ranh	0,70 - 1,30
3	Thị xã Ninh Hòa	1,30
4	Huyện Cam Lâm	1,30
5	Huyện Diên Khánh	1,30
6	Huyện Vạn Ninh	0,70 - 1,30
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,70
8	Huyện Khánh Sơn	0,70
<b>B</b>	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>	
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>	
1	Thành phố Nha Trang	0,60 - 0,80
2	Thành phố Cam Ranh	0,70
3	Thị xã Ninh Hòa	0,70
4	Huyện Cam Lâm	0,70
5	Huyện Diên Khánh	0,70
6	Huyện Vạn Ninh	0,70
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,60
8	Huyện Khánh Sơn	0,60
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
1	Thành phố Nha Trang	0,70
2	Thành phố Cam Ranh	0,50 - 0,70
3	Thị xã Ninh Hòa	0,70
4	Huyện Cam Lâm	0,70
5	Huyện Diên Khánh	0,70
6	Huyện Vạn Ninh	0,50 - 0,70
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,50
8	Huyện Khánh Sơn	0,50

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: bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng đất.

Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước: bằng 50% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có vị trí liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này; quyết định chi tiết mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo thẩm quyền.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa khóa VII, nhiệm kỳ 2021-2026, thông qua tại Kỳ họp thứ ... ngày... tháng... năm 2024./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính (Vụ pháp chế);
- Bộ Tài chính (Cục Quản lý Giá);
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Đoàn DBQH, UBMTTQVN tỉnh;
- Các CQ tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- VP Đoàn DBQH và HDND tỉnh, VP UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HDND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo tỉnh (2 bản);
- Lưu: VT, P.Ctac HDND, DN, TN.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Khắc Toàn**

**DỰ THẢO LẦN 3**

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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 Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số ..... /TTr-STC ngày ..... tháng ..... năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng 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 đối với đất có mặt nước.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, nộp tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất), nộp tiền thuê đất có mặt nước theo quy định của Luật Đất đai.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

## **Điều 3. Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất**

Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được quy định cụ thể tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

## **Điều 4. Một số quy định cụ thể**

1. Việc xác định loại đường căn cứ theo quy định tại Bảng giá đất của tỉnh Khánh Hòa.

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 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 theo mức 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. 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 đối với phần diện tích đất có mặt nước, được tính theo mức 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, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

## **Điều 5. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày      tháng      năm 2024.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê đất mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố kịp thời báo cáo phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp trình UBND tỉnh để xem xét, giải quyết.

**Điều 6.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Trưởng Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 6;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ Pháp chế);
- TT, Tỉnh ủy, HĐND và UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn DBQH và HĐND tỉnh;
- Các ban HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Sở Tư pháp (thực hiện kiểm tra VBQPPL);
- Đài PT-TH Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT.

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

**Lê Hữu Hoàng**

## PHỤ LỤC

Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa  
(Kèm theo Quyết định số /2024-QĐ-UBND ngày tháng năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
A	Nhóm đất phi nông nghiệp	
I	Tại khu vực đô thị	
1	<i>Thành phố Nha Trang</i>	
1.1	Đường loại 1	3,00
1.2	Đường loại 2	2,40
1.3	Các đường còn lại	1,80
1.4	Khu đô thị, khu dân cư mới trên địa bàn thành phố Nha Trang	1,80
1.5	Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,20
2	<i>Thành phố Cam Ranh</i>	
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,70
3	<i>Thị xã Ninh Hòa</i>	
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	1,60
4	<i>Huyện Cam Lâm</i>	
	- Thị trấn Cam Đức	1,60
5	<i>Huyện Diên Khánh</i>	
	- Thị trấn Diên Khánh	1,60
6	<i>Huyện Vạn Ninh</i>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,30
7	<i>Huyện Khánh Vĩnh</i>	
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	0,80
8	<i>Huyện Khánh Sơn</i>	
	- Thị trấn Tô Hạp	0,80
II	Tại khu vực nông thôn	
1	<i>Thành phố Nha Trang</i>	
	- Các xã thành phố Nha Trang	1,50

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	1,30
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,70
3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	1,30
4	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
	- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	1,30
5	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	1,30
6	<b>Huyện Vạn Ninh</b>	
6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	1,30
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,70
7	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,70
8	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,70
<b>B</b>	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>	
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>	
1	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
1.1	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	0,80
1.2	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	0,60
2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	0,70
3	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Các phường thuộc thị xã Ninh Hòa	0,70
4	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
	- Thị trấn Cam Đức	0,70
5	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Thị trấn Diên Khánh	0,70

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
6	<i>Huyện Vạn Ninh</i>	
	- Thị trấn Vạn Giã	0,70
7	<i>Huyện Khánh Vĩnh</i>	
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	0,60
8	<i>Huyện Khánh Sơn</i>	
	- Thị trấn Tô Hạp	0,60
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
1	<i>Thành phố Nha Trang</i>	
	- Các xã thành phố Nha Trang	0,70
2	<i>Thành phố Cam Ranh</i>	
2.1	- Các xã thuộc thành phố Cam Ranh	0,70
2.2	- Các đảo thuộc thành phố Cam Ranh	0,50
3	<i>Thị xã Ninh Hòa</i>	
	- Các xã thuộc thị xã Ninh Hòa	0,70
4	<i>Huyện Cam Lâm</i>	
	- Các xã thuộc huyện Cam Lâm	0,70
5	<i>Huyện Diên Khánh</i>	
	- Các xã thuộc huyện Diên Khánh	0,70
6	<i>Huyện Vạn Ninh</i>	
6.1	- Các xã thuộc huyện Vạn Ninh (trừ xã Xuân Sơn)	0,70
6.2	- Xã Xuân Sơn thuộc huyện Vạn Ninh	0,50
7	<i>Huyện Khánh Vĩnh</i>	
	- Các xã thuộc huyện Khánh Vĩnh	0,50
8	<i>Huyện Khánh Sơn</i>	
	- Các xã thuộc huyện Khánh Sơn	0,50

Số: /NQ-HĐND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

**DỰ THẢO LẦN 3**

## NGHỊ QUYẾT

Về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

### HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA KHÓA VII, KỲ HỌP THỨ ...

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 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;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND, ngày tháng năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh.

## QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1.** Thông qua phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
A	Nhóm đất phi nông nghiệp	
I	Tại khu vực đô thị	
1	Thành phố Nha Trang	1,20 - 3,00
2	Thành phố Cam Ranh	1,70
3	Thị xã Ninh Hòa	1,60

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Tỷ lệ phần trăm (%)
4	Huyện Cam Lâm	1,60
5	Huyện Diên Khánh	1,60
6	Huyện Vạn Ninh	1,30
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,80
8	Huyện Khánh Sơn	0,80
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
1	Thành phố Nha Trang	1,50
2	Thành phố Cam Ranh	0,70 - 1,30
3	Thị xã Ninh Hòa	1,30
4	Huyện Cam Lâm	1,30
5	Huyện Diên Khánh	1,30
6	Huyện Vạn Ninh	0,70 - 1,30
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,70
8	Huyện Khánh Sơn	0,70
<b>B</b>	<b>Nhóm đất nông nghiệp</b>	
<b>I</b>	<b>Tại khu vực đô thị</b>	
1	Thành phố Nha Trang	0,60 - 0,80
2	Thành phố Cam Ranh	0,70
3	Thị xã Ninh Hòa	0,70
4	Huyện Cam Lâm	0,70
5	Huyện Diên Khánh	0,70
6	Huyện Vạn Ninh	0,70
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,60
8	Huyện Khánh Sơn	0,60
<b>II</b>	<b>Tại khu vực nông thôn</b>	
1	Thành phố Nha Trang	0,70
2	Thành phố Cam Ranh	0,50 - 0,70
3	Thị xã Ninh Hòa	0,70
4	Huyện Cam Lâm	0,70
5	Huyện Diên Khánh	0,70
6	Huyện Vạn Ninh	0,50 - 0,70
7	Huyện Khánh Vĩnh	0,50
8	Huyện Khánh Sơn	0,50

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: bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng đất.

Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước: bằng 50% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có vị trí liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này; quyết định chi tiết mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo thẩm quyền.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa khóa VII, nhiệm kỳ 2021-2026, thông qua tại Kỳ họp thứ ... ngày... tháng... năm 2024./.

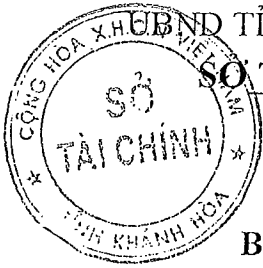
### **Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính (Vụ pháp chế);
- Bộ Tài chính (Cục Quản lý Giá);
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH, UBMTTQVN tỉnh;
- Các CQ tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, VP UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo tỉnh (2 bản);
- Lưu: VT, P.Ctac HĐND, ĐN, TN.

## **CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Khắc Toàn**





Khánh Hòa, ngày tháng 10 năm 2024

**Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về đề nghị xây dựng dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

**1. Căn cứ xây dựng Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân**

- 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 số 31/2024/QH15 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 và Luật 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.

**2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân lấy ý kiến**

*(Tổng số cơ quan, tổ chức, cá nhân đã gửi xin ý kiến và tổng số ý kiến nhận được)*

Sở Tài chính dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố theo trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024;

Sau khi tổ chức lấy ý kiến và đồng thời đăng các dự thảo trên cổng thông tin của tỉnh để tổ chức lấy ý kiến rộng rãi các tổ chức, cá nhân trong tỉnh, Sở Tài chính đã nhận được 27/35 ý kiến tham gia, góp ý (không nhận được ý kiến trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Khánh Hòa) trong đó: 15 ý kiến thống nhất, 07 không có ý kiến và 05 ý kiến góp ý. Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình và gửi hồ sơ để Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 5236/STC-QLG ngày 18/10/2024.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 248/BC-STP ngày 24/10/2024, Sở Tài chính hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét, quyết định việc ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

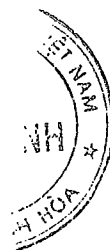
Trên cơ sở ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, Sở Tài chính đã tổng hợp đầy đủ các ý kiến góp ý và giải trình tiếp thu ý kiến góp ý như sau:

NHÓM VẤN ĐỀ HOẶC ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
1. Về căn cứ pháp lý	Sở Giáo dục và Đào tạo (công văn số 3699/SGDĐT-KHTC ngày 02/10/2024)	<p>Đề nghị bổ sung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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/QK15 và Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024.</li> <li>- Các Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, 154/2020/NĐ-CP và 59/2024/NĐ-CP của Chính phủ.</li> </ul>	- Sở Tài chính tiếp thu đối với việc bổ sung 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/QK15 và Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 vào phần căn cứ pháp lý.
2. Về đối tượng áp dụng	Sở Giáo dục và Đào tạo (công văn số 3699/SGDĐT-KHTC ngày 02/10/2024)	- Tại khoản 1 Điều 2 dự thảo Quyết định, quy định đối tượng áp dụng, đề nghị bổ sung cơ quan thuế: <i>Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.</i>	- Sở Tài chính tiếp thu.
3. Về phương án đề xuất Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất	Sở Tài nguyên và Môi trường (công văn 4821/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/10/2024)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đề nghị bổ sung thuyết minh cho lý do đề xuất tăng và có đánh giá tác động của chính sách.</li> <li>- Với đề xuất tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất tại dự thảo Quyết định có nguy cơ thất thoát ngân sách nên cần báo cáo xin ý kiến cơ</li> </ul>	<p>- Sở Tài chính tiếp thu, bổ sung thêm phần thuyết minh để làm rõ đề xuất.</p> <p>Đồng thời, tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,25% đến 3%. Do đó, việc quy định không thể vượt</p>

	quan có thẩm quyền quyết định.	quá khung chính sách của Chính phủ đã quy định.
<p>Cục Thuế tỉnh (công văn số 7244/CTKHH-HKDCN ngày 08/10/2024)</p>	<p>- Về đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước, đề nghị thống nhất giữa dự thảo Tờ trình của Sở Tài chính và dự thảo Quyết định (được tính theo mức bằng 50% của đơn giá thuê đất của loại đất có vị trí liền kề).</p> <p>- Về tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư và ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đề nghị Sở Tài chính ghi rõ trong dự thảo Quyết định để tránh khiếu nại từ người thuê đất.</p>	<p>- Sở Tài chính tiếp thu.</p> <p>- Tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về đơn giá thuê đất: “<u>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.</u>”;</p> <p>Việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất căn cứ vào quy định nêu trên, do đó trong trường hợp này không phân biệt tính đơn giá thuê đất đối với ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư và ngành, nghề ưu đãi đầu tư.</p>
<p>UBND thành phố Nha Trang (công văn số 8203/UBND-TNMT ngày 17/10/2024)</p>	<p>- Dự kiến Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 tại thành phố Nha Trang đều tăng so với tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh (tăng từ 25% đến 60%), tuy nhiên Sở Tài chính không nêu cơ sở cụ thể về việc đề xuất tăng.</p>	<p>- Sở Tài chính xin giải trình như sau: Tại phần đề xuất phương án nêu tại điểm 2 Nội dung cơ bản của Quyết định của dự thảo Tờ trình đã thuyết minh cụ thể cơ sở đề xuất tăng tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, khi theo quy định Luật Đất đai năm 2024, không còn quy định hệ số điều chỉnh giá đất hằng năm và hiện tại Bảng giá đất của tỉnh giai đoạn 2020-2024 chưa điều chỉnh. Thông qua việc xem xét tình hình xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 những năm gần đây để đánh giá mức độ biến động tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất</p>

			trên thị trường để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất.
4. Về sự cần thiết, hợp hiến, hợp pháp, thống nhất với hệ thống pháp luật	Sở Tư pháp (Báo cáo số 248/BC-STP ngày 24/10/2024)	- Việc Sở Tài chính xây dựng và trình UBND tỉnh ban hành dự thảo là cần thiết, đúng thẩm quyền, nhiệm vụ được giao; đảm bảo phù hợp, đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành.	
5. Về trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định	Sở Tư pháp (Báo cáo số 248/BC-STP ngày 24/10/2024)	- Về trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định, Sở Tài chính đã thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định theo Luật định.  - Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện theo đúng mẫu số 14 tại Phụ lục I kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.  Lưu ý khác: Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định sau khi có ý kiến của HĐND tỉnh theo quy định.	- Sở Tài chính tiếp thu.
6. Về nội dung dự thảo Quyết định	Sở Tư pháp (Báo cáo số 248/BC-STP ngày 24/10/2024)	- Về thể thức, kỹ thuật trình bày:  + Sửa căn cứ thứ 5: " <i>Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024</i> "  + Bỏ các căn cứ không phải là văn bản quy phạm pháp luật: " <i>Căn cứ Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày tháng năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về thông qua phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê</i> "	- Sở Tài chính tiếp thu.

	<p>đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;”.</p>	
	<p>- Về nội dung dự thảo Quyết định:</p> <p>+ Điều 1: “<i>Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng đối với các trường hợp sau:</i></p> <p><i>1. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>3. Nhà nước cho thuê đất đối với đất có mặt nước.”.</i></p> <p>+ Điều 2: “<i>1. Cơ quan thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.</i></p> <p><i>2. Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, nộp tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất), nộp tiền thuê đất có mặt nước theo quy định của Luật Đất đai.</i></p> <p><i>3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.”.</i></p> <p>+ Điều 4: chỉnh sửa tên gọi thành “<i>Điều 4. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình</i></p>	<p>- Sở Tài chính tiếp thu.</p> <p>Riêng đối với tên gọi của Điều 4, Sở Tài chính xin phép giữ nguyên theo dự thảo, vì tại Điều, khoản này quy định các nội dung, như việc xác định loại đường căn cứ theo quy định tại Bảng giá đất của tỉnh Khánh Hòa.</p>



		<p><i>ngâm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước”.</i></p> <p>+ Điều 5: ghi rõ ngày, tháng, năm có hiệu lực trong dự thảo Quyết định.</p> <p>+ Tại Phụ lục văn bản ban hành kèm theo dự thảo: thuộc chuyên môn của Sở Tài chính; vì vậy đề nghị tiếp tục rà soát để đảm bảo mức tỷ lệ phần trăm (%) phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, giá cả thị trường; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân và không làm ảnh hưởng nguồn thu ngân sách nhà nước.</p>	
--	--	--	--

## BÁO CÁO

**Thẩm định đối với dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn Khánh Hòa**

Ngày 21/10/2024, Sở Tư pháp nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị thẩm định đối với dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn Khánh Hòa (viết tắt là dự thảo Quyết định) kèm Công văn số 5236/STC-QLG ngày 18/10/2024 của Sở Tài chính. Qua xem xét hồ sơ, Sở Tư pháp ý kiến thẩm định như sau:

### I. Về sự cần thiết, hợp hiến, hợp pháp, thống nhất với hệ thống pháp luật

Căn cứ điểm a 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 quy định về đơn giá thuê đất: “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.”;

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: “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.”;

Căn cứ khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: “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”.

Đồng thời, (1) tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm Sở Tài chính “**Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; 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, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 26, 27 và 28 Nghị định này**”; (2) và tại khoản 1 Điều 48 quy định **trách nhiệm của UBND 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”.*

Như vậy, việc Sở Tài chính xây dựng và trình UBND tỉnh ban hành dự thảo Quyết định là nhằm quy định chi tiết các nội dung giao UBND tỉnh tại các **điểm a khoản 1 Điều 26; điểm c khoản 2 Điều 27; khoản 3 Điều 28; khoản 1 Điều 48** Nghị định số 103/2024/NĐ-CP<sup>1</sup> là cần thiết, đúng thẩm quyền, nhiệm vụ được giao; đảm bảo phù hợp, đồng bộ, thống nhất với hệ thống pháp luật hiện hành.

## **II. Về trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định**

### **1. Về trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định**

Ngày 05/9/2024, Sở Tài chính có văn bản số 4476/STC-QLG đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương xây dựng Quyết định theo trình tự, thủ tục rút gọn. Ngày 11/9/2024, Chủ tịch UBND tỉnh có văn bản số 10092/UBND-XDND chấp thuận chủ trương và giao Sở Tài chính chủ trì xây dựng Quyết định.

Sau khi soạn thảo dự thảo Quyết định, Sở Tài chính có Công văn số 4812/STC-QLG ngày 07/10/2024 gửi lấy ý kiến của các sở, ban, ngành; các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan. Hết thời gian lấy ý kiến góp ý, Sở Xây dựng đã tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý<sup>2</sup>, chỉnh sửa, hoàn chỉnh dự thảo tờ trình và dự thảo Quyết định gửi Sở Tư pháp thẩm định.

Như vậy, trước khi gửi hồ sơ đề nghị Sở Tư pháp thẩm định, Sở Tài chính đã thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng dự thảo Quyết định theo Luật định.

### **2. Về hồ sơ xây dựng dự thảo Quyết định**

- Đề nghị chỉnh sửa Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật/dự án, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật theo đúng mẫu số 14 tại Phụ lục I kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ.

- **Lưu ý khác:** tại điểm a khoản 1 Điều 26; điểm c khoản 2 Điều 27; khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: các nội dung về Tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất; Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước được quyết định “Sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp”.

Do vậy, đề nghị Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định sau khi có ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định nêu trên.

## **II. Về nội dung dự thảo Quyết định**

### **1. Về thể thức, kỹ thuật trình bày**

Phần căn cứ ban hành:

- Đề nghị chỉnh sửa căn cứ thứ năm thành: “*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024*”.

<sup>1</sup> Thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

<sup>2</sup> Văn bản số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật<sup>3</sup>, đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ các căn cứ không phải là văn bản quy phạm pháp luật, như:

*“Căn cứ Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày tháng năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa về thông qua phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa”.*

## **2. Về nội dung dự thảo Quyết định**

### **a) Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

- Tại khoản 1 Điều 26 quy định:

***“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) ....

*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 ...”.*

- Tại khoản 2 Điều 27 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

***“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) ...., 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 ....”***

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định:

***“2. Đối với phân 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 giá***

<sup>3</sup> “Căn cứ ban hành văn bản bao gồm văn bản quy phạm pháp luật quy định thẩm quyền, chức năng của cơ quan ban hành văn bản đó và văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản

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 ....”.

Theo đó, đề phạm vi điều chỉnh được rõ ràng, căn cứ các quy định nêu trên đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, bổ sung theo hướng quy định rõ theo hướng sau:

“ Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm....để áp dụng 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.....”

#### **b) Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Đề nghị Sở Tài chính có thể nghiên cứu, sửa đổi cách quy định đối tượng áp dụng đầy đủ, ngắn gọn như sau:

#### **“Điều 2. Đối tượng áp dụng**

a) Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

b) Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, nộp tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất), nộp tiền thuê đất có mặt nước theo quy định của Luật Đất đai.

c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan”.

#### **c) Điều 4. Một số quy định cụ thể**

- Đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa tên gọi của Điều 4 như sau: **“Điều 4. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước”**.

- Đề nghị bổ sung, chỉnh sửa khoản 1 thành: **“1. Việc xác định loại đường căn cứ theo quy định tại Bảng giá đất của tỉnh Khánh Hòa”**

#### **d) Điều 5. Điều khoản thi hành**

- Căn cứ quy định tại khoản 48 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: **“Văn bản quy phạm pháp luật được ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn thì có thể có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành”**.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 74 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP quy định: **“Trình bày quy định về hiệu lực thi hành**

**1. Hiệu lực thi hành của văn bản phải được xác định cụ thể ngày, tháng, năm có hiệu lực của văn bản.”**

Theo đó, đề nghị cơ quan soạn thảo xác định ngày, tháng, năm có hiệu lực và ghi cụ thể trong dự thảo Quyết định.

**đ) Tại Phụ lục ban hành kèm theo dự thảo Quyết định**

Về mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất: nội dung này thuộc chuyên môn của Sở Tài chính; vì vậy, đề nghị Sở Tài chính tiếp tục, rà soát để đảm bảo mức tỷ lệ phần trăm (%) đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và giá cả thị trường; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân và không làm ảnh hưởng nguồn thu ngân sách nhà nước;

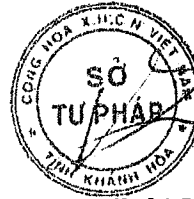
Ngoài ra, Sở Tư pháp đề nghị Sở Tài chính lưu ý, việc xác định tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất.

Sở Tư pháp chuyển Sở Tài chính nghiên cứu, tham mưu theo đúng quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài chính;
- Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, NV1 (T).

**GIÁM ĐỐC**



**Lý Nguyễn Nguyên Vũ**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 10092 /UBND-XDND

Khánh Hòa, ngày 11 tháng 9 năm 2024

V/v chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đối với việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp.

UBND tỉnh nhận được Văn bản số 4476/STC-QLG ngày 05/9/2024 của Sở Tài chính báo cáo việc xin chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đối với việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Vấn đề này, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Đồng ý với đề xuất của Sở Tài chính tại văn bản trên; Giao Sở Tài chính khẩn trương tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định của pháp luật.

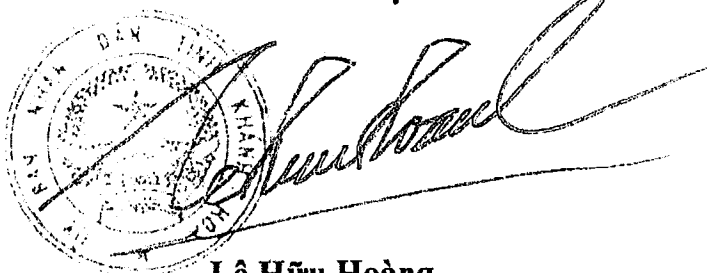
2. Sở Tư pháp hướng dẫn, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh theo nội dung trên./.

(Sao gửi kèm Văn bản số 4476/STC-QLG ngày 05/9/2024 của Sở Tài chính)

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
  - Các Sở: XD, KHĐT, TNMT, NNPTNT;
  - Cục Thuế tỉnh;
  - Lãnh đạo VPUBND tỉnh;
  - UBND các huyện, thị xã, thành phố;
  - Các phòng: NC, TH, KT;
  - Lưu: VT, KN, TV, ThN, SV.
- Khởi XDND 09.9.2024.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

  
**Lê Hữu Hoàng**

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
**SỞ TÀI CHÍNH**

Số: 4476 /STC-QLG

V/v báo cáo việc xin chủ trương xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đối với việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 9 năm 2024

Kính gửi: Văn phòng UBND tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Tư pháp tại mục 4 Công văn số 324/STP-XDVB ngày 19/3/2021 về việc hướng dẫn nghiệp vụ về xây dựng văn bản quy phạm pháp luật do HĐND, UBND tỉnh ban hành đối với quy trình xây dựng quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh; Sở Tài chính kính báo cáo những nội dung chính như sau:

**1. Tên gọi văn bản**

Quyết định về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê 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 Khánh Hòa.

**2. Cơ sở pháp lý**

- Tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định: “1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024.

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

Tại khoản 1 Điều 44 quy định về trách nhiệm của cơ quan tài chính: “*Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất 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, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 26, 27 và 28 Nghị định này.*”

**3. Sự cần thiết ban hành**

Trước đây, thực hiện theo quy định của pháp luật tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê

đất, thuê mặt nước, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, UBND tỉnh đã ban hành các Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019, Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 và Quyết định số 32A/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Hiện tại, Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024.

Căn cứ quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

+ Tại điểm a khoản 1 Điều 26 quy định về đơn giá thuê đất: *“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.”*;

+ Tại điểm c khoản 2 Điều 27 quy định về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: *“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.”*;

+ Tại khoản 3 Điều 28 quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước: *“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.”*

Do đó, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê 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 Khánh Hòa, nhằm tạo cơ sở pháp lý để các tổ chức, cá nhân và các cơ quan có liên quan thực hiện theo quy định của pháp luật tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành (thay thế Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và giá thuê mặt nước trên địa bàn của UBND tỉnh Khánh Hòa).

Ngoài ra, theo quy định về các trường hợp xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn tại khoản 3 Điều 146 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật: *“Trường hợp cần sửa đổi ngay cho phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành...”*.

Sở Tài chính kính báo cáo UBND tỉnh cho phép được tiến hành xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đối với việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê 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 Khánh Hòa theo trình tự, thủ tục rút gọn sau khi có ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh.

#### **4. Đối tượng áp dụng**

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và cho thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

#### **5. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê 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 Khánh Hòa đối với các trường hợp sau:

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

- Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất).

- Nhà nước cho thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước.

Những nội dung không quy định tại quyết định này được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

#### **6. Về nội dung chính của Quyết định**

- Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất áp dụng cho trường hợp 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 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

- Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất áp dụng cho trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

- Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất áp dụng cho trường hợp thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

Đối với quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê mặt nước, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ không có điều khoản quy định về đơn giá thuê mặt nước, không giao UBND tỉnh quy định về đơn giá này. Riêng quy định cụ thể mức thu tiền sử dụng khu vực biển theo quy định tại Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021 của Chính phủ quy định việc giao

các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển, hiện UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 về việc quy định mức thu tiền sử dụng khu vực biển trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa 05 năm từ năm 2021 đến năm 2025, nên tại dự thảo Quyết định này không có điều khoản quy định về đơn giá thuê mặt nước.

### 7. Dự kiến thời gian ban hành

Tháng 12/2024 (sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh, bao gồm: 20 ngày tổ chức lấy ý kiến và 15 ngày thẩm định).

### 8. Cơ quan chủ trì soạn thảo

Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và đơn vị khác có liên quan.

Sở Tài chính kính đề nghị Văn phòng UBND tỉnh chủ trì, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp nhận và phân công nhiệm vụ xây dựng Quyết định của UBND tỉnh về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê 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 Khánh Hòa theo trình tự, thủ tục rút gọn theo quy định tại khoản 3 Điều 146 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trân trọng./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay BC);
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, QLG (ĐVHN).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Phi Vũ**

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ  
SỞ Y TẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4407 /SYT-KHTC  
V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ  
lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất

Khánh Hòa, ngày 07 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài chính

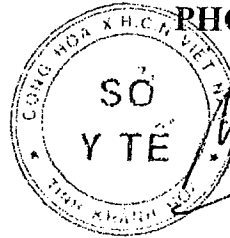
Sở Y tế nhận được công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính “V/v đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa”; kèm dự thảo Tờ trình của Sở Tài chính trình UBND tỉnh, dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh, dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh, dự thảo Quyết định của UBND tỉnh, và các văn bản liên quan.

Sau khi nghiên cứu, Sở Y tế thống nhất nội dung dự thảo các Tờ trình, dự thảo Nghị quyết và dự thảo Quyết định nói trên./.

Nơi nhận:

- Như trên (VBĐT);
- Lưu: VT, KHTC.(TN)

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Văn Khoa

CỤC THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA  
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC  
TÂY KHÁNH HÒA

Số: 2803/CCTKV-KKNV

V/v tham gia góp ý dự thảo quy định  
mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê  
đất, đơn giá thuê đất xây dựng công  
trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với  
đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh  
Khánh Hòa

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Diên Khánh, ngày 08 tháng 10 năm 2024

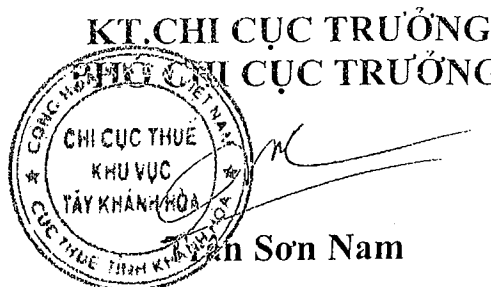
Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Chi cục Thuế khu vực Tây Khánh Hòa đã triển khai nghiên cứu và thống nhất các nội dung tại các Dự thảo đính kèm công văn nêu trên, không góp ý, bổ sung gì khác.

Chi cục Thuế khu vực Tây Khánh Hòa kính gửi ý kiến tham gia góp ý để Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa tổng hợp theo quy định.

Nơi nhận: (VBDT)

- Như trên;
- Lãnh đạo Chi cục Thuế;
- Lưu: VT, KKNV(ntthien-01b).



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CAM RANH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5173 /UBND-TCKH

Cam Ranh, ngày 07 tháng 10 năm 2024

V/v tham gia ý kiến dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hoà.

UBND thành phố Cam Ranh nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hoà về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

UBND thành phố có ý kiến như sau:

Sau khi nghiên cứu dự thảo Quyết định của UBND tỉnh và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, UBND thành phố thống nhất như dự thảo.

Trên đây là ý kiến của UBND thành phố Cam Ranh, kính gửi Sở Tài chính xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Các phòng: TNMT, QLĐT, TCKH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lê Ngọc Thạch**

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3251 /STTTT-VP

Khánh Hòa, ngày 08 tháng 10 năm 2024

V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa.

Phúc đáp Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Qua nghiên cứu, Sở Thông tin và Truyền thông cơ bản thống nhất đối với dự thảo hồ sơ do Sở Tài chính chủ trì soạn thảo, gồm:

- Dự thảo Tờ trình của Sở Tài chính trình UBND tỉnh;
- Dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh;
- Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;
- Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Trên đây là ý kiến của Sở Thông tin và Truyền thông, kính gửi Sở Tài chính tổng hợp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên (VBĐT);
- Lưu: VT, VP (N).

GIÁM ĐỐC



Phạm Quốc Hoàn

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 7244 /CTKHH-HKDCN

Khánh Hòa, ngày 08 tháng 10 năm 2024

V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 về việc tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Về đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước:

Tại STT 3.3 của Dự thảo Tờ trình của Sở Tài chính (sau đây gọi là Tờ trình) có nêu: “...*đề xuất bằng với quy định tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh, bằng 50% đơn giá thuê đất trên bề mặt...*”

Tuy nhiên, tại STT 4 Về một số quy định cụ thể của Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định lại thể hiện nội dung: “*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 đối với phần diện tích đất có mặt nước, được tính theo mức bằng 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...*”

Do chưa có sự thống nhất nên đề nghị Sở Tài chính xem xét, điều chỉnh lại nội dung trên.

- Về tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư và ngành, nghề ưu đãi đầu tư:

+ Tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất được quy định cụ thể đối với: ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; ngành, nghề ưu đãi đầu tư và ngành, nghề khác.

+ Tại Dự thảo Quyết định không quy định cụ thể như Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND và Sở Tài chính cũng có nêu lý do tại Tờ trình như sau:

“*Ngoài ra, quy định về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi*”

*nhuận theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, sẽ được thực hiện tại một nội dung khác; do đó, tại dự thảo quy định về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 không tiến hành phân chia theo ngành, nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hiện hành.”*

Tuy nhiên, điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chỉ quy định về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất, chủ yếu là về thời gian được miễn tiền thuê đất; còn mục đích của việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất tại dự thảo Quyết định là làm cơ sở để xác định đơn giá thuê đất, tính thu tiền thuê đất hàng năm. Do đó, việc Sở Tài chính nêu lý do như trên để không phân chia tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo ngành, nghề ưu đãi đầu tư là chưa rõ ràng. Ngoài ra, nếu tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất tại dự thảo Quyết định quy định chung cho tất cả các ngành, nghề (không phân biệt ưu đãi hay không ưu đãi) thì đề nghị Sở Tài chính ghi rõ trong dự thảo Quyết định để tránh khiếu nại từ người thuê đất.

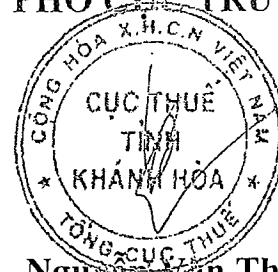
- Tại khoản 1 Điều 5 của dự thảo Quyết định có nêu: “1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký Quyết định.”, như vậy, từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày ký Quyết định này, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất tại Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 có được áp dụng để điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 không?

Cục Thuế có ý kiến đề Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo./.

**Nơi nhận: (VBĐT)**

- Như trên;
- Phòng NVDTPC;
- Lưu VT, HKDCN (dnmxuan-03b).

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Thắng**

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ NỘI VỤ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:3859SNV-VP

Khánh Hòa, ngày 02 tháng 10 năm 2024

V/v đề nghị tham gia góp ý  
dự thảo quy định mức tỷ lệ phần  
trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá  
thuê đất xây dựng công trình  
ngầm và đơn giá thuê đất đối với  
đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh  
Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính.

Thực hiện Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi rà soát, Sở Nội vụ không có ý kiến về dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh, dự thảo Nghị quyết, dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Sở Nội vụ gửi Sở Tài chính tổng hợp.

Trân trọng./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, VP.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Mạnh Thắng

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
THANH TRA TỈNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1160 /TTT-P2

Khánh Hòa, ngày<sup>30</sup> tháng 9 năm 2024

V/v đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính

Thanh tra tỉnh nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Qua nghiên cứu các nội dung của dự thảo Tờ trình, Nghị quyết, Quyết định và rà soát theo các chức năng, nhiệm vụ được phân công; Thanh tra tỉnh đề nghị Sở Tài chính căn cứ theo quy định của pháp luật liên quan đến các ngành, lĩnh vực và tham khảo ý kiến của cơ quan có chức năng liên quan để làm cơ sở tổng hợp, báo cáo tham mưu UBND tỉnh.

Thanh tra tỉnh gửi Sở Tài chính để tổng hợp./.

**Nơi nhận: (VBĐT)**

- Như trên;
- Lưu: VT, P2.

**KT. CHÁNH THANH TRA  
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Nguyễn Hữu Hòa

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: 3707SXD-HĐXD

V/v ý kiến dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Khánh Hòa, ngày 07 tháng 09 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Xây dựng nhận được công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Qua nghiên cứu nội dung dự thảo, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

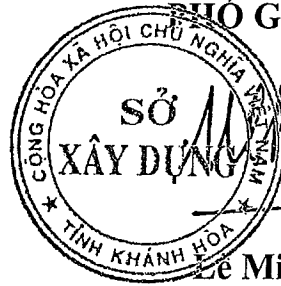
Sở Tài chính xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là phù hợp quy định. Các nội dung chi tiết quy định tỷ lệ % đơn giá thuê đất không thuộc chức năng và nhiệm vụ của Sở Xây dựng. Sở Xây dựng đề nghị quý cơ quan cần có ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị khác để tổng hợp.

Sở Xây dựng kính báo./.

Nơi nhận: (vbdt)

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐXD.S.Hà.

KT. GIÁM ĐỐC  
CHỖ GIÁM ĐỐC



Lê Minh Tiến

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ  
PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN**

Số 5489 /SNN-NVTH  
V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ  
phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá  
thuê đất xây dựng công trình ngầm và  
đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước  
trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Khánh Hòa, ngày 07 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài chính.

Sở Nông nghiệp và PTNT nhận được công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Qua nghiên cứu, Sở Nông nghiệp và PTNT thống nhất với nội dung dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa do Sở Tài chính soạn thảo.

Sở Nông nghiệp và PTNT có ý kiến gửi Sở Tài chính tổng hợp./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, NVTH.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Anh Thy**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN VẠN NINH**

Số 4054 /UBND-TCKH

V/v tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Vạn Ninh, ngày 04 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi nghiên cứu dự thảo quy định mức tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, UBND huyện Vạn Ninh thống nhất với nội dung dự thảo.

UBND huyện Vạn Ninh kính gửi Sở Tài chính tổng hợp./.

**Nơi nhận (VBĐT):**

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKH (BN).

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



**Nguyễn Thanh Sơn**

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ VĂN HÓA VÀ THỂ THAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2890/SVHTT-KHTC

Khánh Hòa, ngày 30 tháng 9 năm 2024

V/v ý kiến góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Văn hóa và Thể thao nhận được công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Sau khi nghiên cứu, Sở Văn hóa và Thể thao thống nhất nội dung dự thảo Quyết định.

Sở Văn hóa và Thể thao có ý kiến như trên kính gửi Sở Tài chính biết và tổng hợp./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTC (Thảo).

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Văn Hoa

TỔNG CỤC THỐNG KÊ  
CỤC THỐNG KÊ  
TỈNH KHÁNH HÒA

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 713/CTK-TKKT

Khánh Hòa, ngày 04 tháng 10 năm 2024

V/v đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa

Cục Thống kê tỉnh nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; đồng thời cung cấp thêm số liệu về chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm (từ năm 2019-2023); Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa cung cấp CPI hàng năm như sau:

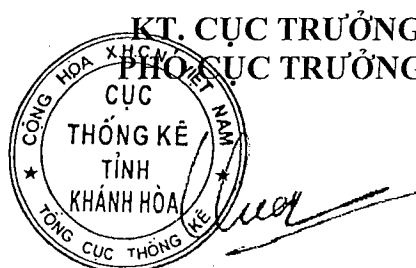
Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm  
(từ năm 2019-2023)

Năm	2019	2020	2021	2022	2023
Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm (%)	+2,79	+3,23	+1,84	+3,15	+3,25

Cục Thống kê tỉnh Khánh Hòa kính gửi Sở Tài chính tỉnh để tổng hợp.  
Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Lưu: VT, TKKT.



Mai Vinh Quang

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ LAO ĐỘNG - THƯƠNG BINH  
VÀ XÃ HỘI

Số: 3899 /SLĐTBXH-KHTC

V/v góp ý dự thảo Tờ trình của  
UBND tỉnh, Nghị quyết của HĐND tỉnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 02 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài chính

Ngày 24/9/2024, Sở Tài chính có Công văn số 4812/STC-QLG về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.


Sau khi nghiên cứu, Sở Lao động - Thương binh và Xã hội thống nhất dự thảo.

Sở Lao động - Thương binh và Xã hội kính báo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên; (VBĐT)
- Lưu VT, KH-TC (Châu).

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Sỹ Khánh

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN KHÁNH SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4526 /UBND

Khánh Sơn, ngày 07 tháng 10 năm 2024

V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa

Căn cứ Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, UBND huyện Khánh Sơn có ý kiến như sau:

Sau khi nghiên cứu dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh, dự thảo Nghị quyết, dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, UBND huyện Khánh Sơn thống nhất với nội dung của dự thảo và không có ý kiến gì thêm.

UBND huyện Khánh Sơn báo để Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa biết và tổng hợp./.

**Nơi nhận:** (VBĐT)

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKH.

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



Nguyễn Quốc Đông

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
**BAN DÂN TỘC**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 979 /BDT-NV

Khánh Hòa, ngày 03 tháng 10 năm 2024

V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính.

Ban Dân tộc nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi nghiên cứu, Ban Dân tộc thống nhất với dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Ban Dân tộc báo cáo để Sở Tài chính tổng hợp./.

**Nơi nhận:**

- Như trên (VBĐT);
- Lưu: VT, NV.

KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN  
BAN  
DÂN TỘC  
TỈNH KHÁNH HÒA  
Nguyễn Ngọc Sơn

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ  
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ  
VÂN PHONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2538 /KKT-QLTNMT

Khánh Hòa, ngày 04 tháng 10 năm 2024

V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính.

Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong (Ban quản lý) nhận được văn bản số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Sau khi nghiên cứu, Ban quản lý có ý kiến như sau:

Ban quản lý thống nhất với nội dung dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa kèm theo văn bản số 4812/STC-QLG của Sở Tài chính.

Ban quản lý Khu kinh tế Vân Phong đề nghị Sở Tài chính tổng hợp theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên (VBĐT);
- Lưu: VT, QLTNMT, TTHT, 01.

KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN



Lê Hồng Phương

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN KHÁNH VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3565 /UBND-KT

Khánh Vinh, ngày 04 tháng 10 năm 2024

V/v đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa.

UBND huyện Khánh Vinh nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi kiểm tra, rà soát, UBND huyện Khánh Vinh thống nhất dự thảo Tờ trình, Nghị Quyết về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

UBND huyện Khánh Vinh có ý kiến như trên kính gửi Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa được biết và tổng hợp./.

**Nơi nhận (VBĐT):**

- Như trên;
- LĐ UBND huyện;
- LĐ VP HĐND&UBND;
- Lưu: VT, TCKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thuận

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ DU LỊCH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Số: 2478 /SDL-QLDL

Khánh Hòa, ngày 02 tháng 10 năm 2024

V/v tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Du lịch nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Sau khi nghiên cứu, Sở Du lịch thống nhất dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh, dự thảo Nghị quyết, dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Trên đây là ý kiến của Sở Du lịch, gửi Sở Tài chính tổng hợp./.

**Nơi nhận :**

- Như trên (VBĐT);
- Lưu: VT, QLDL(N).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Cung Quỳnh Anh**

CỤC THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA  
CHI CỤC THUẾ TP NHA TRANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 20425/CCT-NVDTPC

Nha Trang, ngày 04 tháng 10 năm 2024

V/v tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa

Ngày 24/9/2024, Chi cục Thuế TP. Nha Trang nhận được công văn số 4812/STC-QLG của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa về việc tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Qua nghiên cứu, Chi cục Thuế thành phố Nha Trang có ý kiến như sau: nội dung về giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước không thuộc thẩm quyền chức năng của Chi cục Thuế, do đó Chi cục Thuế không có ý kiến tham gia .

Chi cục Thuế kính báo cáo Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa được biết, tổng hợp./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;

- Lưu: VT, NVDTPC (hhngan-01b).

CHI CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Đức Toàn

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3699 /SGDDĐT-KHTC

Khánh Hòa, ngày 02 tháng 10 năm 2024

V/v tham gia góp ý dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Giáo dục và Đào tạo nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; sau khi nghiên cứu dự thảo, Sở Giáo dục và Đào tạo tham gia góp ý như sau:

- Về căn cứ pháp lý để ban hành: Đề nghị bổ sung một số căn cứ vào dự thảo Quyết định như sau:

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;

Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12/2020 của Chính phủ;

- Về nội dung dự thảo Quyết định:

Tại Khoản 1 Điều 2 quy định đối tượng áp dụng: “1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều

*chính mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước.”*

Tại Khoản 1 Điều 29 và Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về cơ quan xác định đơn giá thuê đất và thông báo tiền thuê đất: Cục Thuế (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài); Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực (đối với các trường hợp còn lại) thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất phải nộp và ra thông báo tiền thuê đất gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất.

Căn cứ quy định trên, Sở Giáo dục và Đào tạo nhận thấy đối tượng áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 2 dự thảo Quyết định này gồm Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, không có đối tượng ***cơ quan thuế*** là cơ quan nhà nước thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất phải nộp và ra thông báo tiền thuê đất gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất.

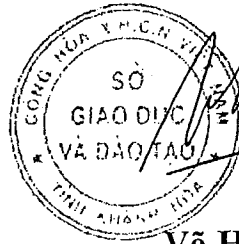
Do đó, đề nghị nghiên cứu, quy định bổ sung đối tượng áp dụng tại Điều 2 dự thảo Quyết định là “*Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.*”

Sở Giáo dục và Đào tạo gửi văn bản góp ý để Sở Tài chính tổng hợp, tham mưu theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên (VBĐT);
- Lưu: VT, KHTC.

**GIÁM ĐỐC**



**Võ Hoàn Hải**

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4821/STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày 07 tháng 10 năm 2023

V/v tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về phạm vi điều chỉnh

Căn cứ Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, Điều 30 Nghị định 103/2024/NĐ-CP thì tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất chỉ áp dụng để tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và tính khoản tiền bổ sung khi được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai.

Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu phạm vi điều chỉnh và tên gọi của Quyết định cho phù hợp.

2. Về phương án đề xuất tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất

- Phương án đề xuất của cơ quan soạn thảo tăng từ 20% đến 60% so với mức đã ban hành theo Luật Đất đai năm 2013 nhưng không có thuyết minh cho lý do đề xuất tăng (căn cứ để tăng mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất) là chưa đủ cơ sở.

- Tại phần đánh giá tác động của phương án, cơ quan soạn thảo thuyết minh: “Hiện tại, Bộ Tài chính chưa có ý kiến liên quan đến trường hợp chỉ số giá tiêu dùng CPI” là không cần thiết, vì nội dung này đã được Chính phủ quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định 103/2024/NĐ-CP.

- Tại Điều 120 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần và trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, trong đó thuộc trường hợp thuê đất thu tiền thuê đất một lần mà có nhu cầu thuê đất trả tiền hàng năm thì được được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng không quy định đối với trường hợp ngược lại. Để đảm bảo theo nguyên tắc thị trường, công khai, minh bạch và hài hoà lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, đề nghị cơ quan soạn thảo có đánh giá kỹ tác động của chính sách (tăng tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất) đến đối tượng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được Nhà nước cho thuê đất mới để tránh trường hợp các thửa đất cùng vị trí, có cùng các khoản thu nhập và chi phí từ việc

sử dụng đất nhưng có đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm chênh lệch lớn tại cùng một thời điểm.

### 3. Về thời điểm có hiệu lực của Quyết định

Giá đất tính tiền thuê đất hàng năm là Bảng giá đất theo Điều 159 Luật Đất đai. Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo UBND tỉnh Khánh Hòa sự cần thiết phải điều chỉnh bảng giá đất ban hành theo Luật Đất đai năm 2013 và đang thực hiện các trình tự, thủ tục để điều chỉnh Bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai.

- Trường hợp mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất theo phương án đề xuất của cơ quan soạn thảo có hiệu lực trước thời điểm UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định điều chỉnh Bảng giá đất thì đơn giá tính tiền thuê đất sẽ thấp hơn các trường hợp được cho thuê đất trước ngày 01/8/2024 do giá đất tính tiền thuê đất không còn áp dụng hệ số K, có nguy cơ thất thoát ngân sách nên cần báo cáo xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền để quyết định.

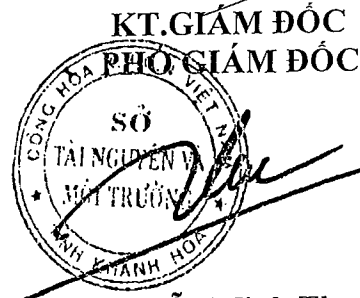
- Ngược lại, phương án đề xuất của cơ quan soạn thảo có hiệu lực từ thời điểm UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định điều chỉnh Bảng giá đất thì đơn giá tính tiền thuê đất tăng cao so với các trường hợp được cho thuê đất trước 01/8/2024 do giá đất quy định tại bảng giá đất đã điều chỉnh theo hướng tiếp cận thị trường, đồng thời mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất tăng từ 20% đến 60%.

Trên đây là ý kiến tham gia góp ý dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường báo để Sở Tài chính biết và tổng hợp. /

**Nơi nhận:** (VBĐT)

- Như trên;

- Lưu: VT, CCQLĐĐ-Giá.  
(Tra\_2b/07/10/2024)



**Nguyễn Minh Thu**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ NINH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4437 /UBND

Ninh Hòa, ngày 10 tháng 10 năm 2024

V/v tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Sở Tài chính.

UBND thị xã nhận được Công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc đề nghị tham gia góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa,

Sau khi nghiên cứu dự thảo *Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa*, Ủy ban nhân dân thị xã thống nhất nội dung dự thảo.

UBND thị xã kính đề nghị Sở Tài chính xem xét, tổng hợp./.

**Nơi nhận:** (VBĐT) *[Signature]*  
- Như trên;  
- Chủ tịch UBND thị xã (Báo cáo);  
- Các Phó Chủ tịch UBND thị xã;  
- Lưu: VT, TCKH.

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



*[Signature]*  
**Lê Minh Tâm**

BỘ CÔNG AN  
CÔNG AN TỈNH KHÁNH HÒA

Số: 734/CAT-ANKT

V/v góp ý về dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 07 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài chính.

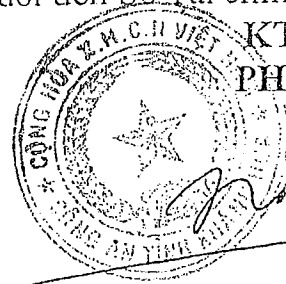
Thực hiện công văn số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 của Sở Tài chính về việc lấy ý kiến về dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Công an tỉnh Khánh Hòa có ý kiến như sau:

Công an tỉnh Khánh Hòa đồng ý với nội dung của các dự thảo: Tờ trình của Sở Tài chính về việc đề nghị ban hành Quyết định về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa; Tờ trình của UBND tỉnh về việc đề nghị ban hành Nghị quyết và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về phương án quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Công an tỉnh Khánh Hòa trao đổi đến Sở Tài chính./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc CAT (để báo cáo);
- Lưu: ANKT, VT.



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đại tá Đinh Hồng Nghiệp

Số: 4467/SKHĐT-DN

Khánh Hòa, ngày 11 tháng 10 năm 2024

V/v góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Kính gửi: Sở Tài chính.

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại văn bản số 4812/STC-QLG ngày 24/9/2024 về đề nghị góp ý dự thảo quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Sở Tài chính xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, giá thuê đất xây dựng công trình ngầm (không phải phần ngầm của công trình xây dựng trên đất) và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là phù hợp quy định và đã được UBND tỉnh Khánh Hòa và Sở Tài chính tham mưu dự thảo Quyết định đối với nội dung này tại công văn số 10092/UBND-XDND ngày 11/9/2024.

Căn cứ quy định về thẩm quyền quyết định tỷ lệ % đơn giá thuê đất không thuộc chức năng và nhiệm vụ của Sở Kế hoạch và Đầu tư do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư không có ý kiến.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh tổng hợp, báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên (văn bản);
- Lưu: Văn phòng.

