

Số: /TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2025

## TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất 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**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện 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;

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết thống nhất 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 mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

#### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý:

Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

#### 2. Cơ sở thực tiễn:

Thực hiện Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024, ngày 30 tháng 7 năm 2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cụ thể:

- Tại điểm a khoản 1 Điều 26 về Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, có nêu:

“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 về 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, có nêu:

*“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 về Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước, có nêu:

*“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**”*

- Tại khoản 1 Điều 44 về trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất, có nêu:

*“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 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.”*

- Tại khoản 1 Điều 48 về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, có nêu:

*“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.”*

Do đó, việc ban hành Nghị quyết thống nhất 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 mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa do Sở Tài chính chủ trì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua là cần thiết, phù hợp và đảm bảo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT**

### **1. Mục đích:**

Thiết lập khung pháp lý đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo thống nhất, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan và làm cơ sở thực hiện tốt và đầy đủ trong việc xác định 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 mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### **2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết:**

Việc xây dựng Nghị quyết thống nhất 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 mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp Hiến, hợp pháp và tính thống nhất của Nghị quyết trong hệ thống pháp luật; tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản; bảo đảm nội dung quy định rõ ràng, dễ hiểu, phù hợp với thực tế.

Trên cơ sở nội dung các quy định trước đây của Tỉnh Khánh Hòa (cũ) và Tỉnh Ninh Thuận (cũ), cụ thể:

- Nghị quyết số 115/NQ-HĐND ngày 31/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa (cũ) về cho ý kiến 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;

- Nghị quyết số 57/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) thống nhất 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 Ninh Thuận;

- Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (cũ) về việc 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;

- Quyết định 102/2024/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) 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 Ninh Thuận.

Đồng thời dựa theo giá đất tại các tuyến đường, vị trí, khu vực của dự thảo Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa áp dụng từ ngày 01/01/2026 do Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh tại Tờ trình số 474/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 06/11/2025.

### **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Nhằm thực hiện tốt Luật Đất đai 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. Ủy ban nhân dân tỉnh đã triển khai các bước thực hiện xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất 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 mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo đúng quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị liên quan và địa phương, Sở Tài chính tổng hợp, hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình UBND tỉnh, dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh thống nhất 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 mặt nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Dự thảo Nghị quyết đã được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Khánh Hòa và Trang thông tin điện tử Sở Tài chính từ ngày 11/11/2025.

Sau khi tổng hợp, hoàn chỉnh theo quy định, Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua tại kỳ họp cuối năm 2025.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

##### **1. Bố cục:**

Dự thảo Nghị quyết gồm 02 Điều, cụ thể:

Điều 1. Thống nhất 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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

##### **2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết:**

Thống nhất 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.

#### **V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN**

Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo đánh giá tác động của việc điều chỉnh 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 như sau:

##### **1. Mức tỷ lệ đề xuất so với mức tỷ lệ quy định trước đây**

a) Mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất một năm

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh (được thông qua và có hiệu lực từ ngày 12/6/2025); theo đó tại khoản 13 Điều 1 Nghị quyết số 202/2025/QH15 quy định “*Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Ninh Thuận và tỉnh Khánh Hòa thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Khánh Hòa. Sau khi sắp xếp, tỉnh Khánh Hòa có diện tích tự nhiên là 8.555,86 km<sup>2</sup>, quy mô dân số là 2.243.554 người.*”;

Căn cứ Nghị quyết số 1667/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Khánh Hòa năm 2025 (được thông qua và có hiệu lực từ ngày 16/6/2025).

Từ ngày 01/7/2025 tỉnh Khánh Hòa mới gồm 16 phường, 48 xã và 01 đặc khu được sáp nhập từ tỉnh Ninh Thuận cũ gồm 06 huyện, 01 thành phố và tỉnh Khánh Hòa cũ gồm 06 huyện, 01 thị xã, 02 thành phố.

Trên cơ sở nội dung quy định mức tỷ lệ phần trăm trước đây của tỉnh Khánh Hòa (cũ) và tỉnh Ninh Thuận (cũ), đồng thời dựa theo dự thảo Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa áp dụng từ ngày 01/01/2026 do Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng; Sở Tài chính đã thực hiện rà soát, cân đối, điều chỉnh để xây dựng dự

thảo mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất phù hợp với địa bàn các xã, phường của tỉnh Khánh Hòa mới.

*(Đính kèm Phụ lục so sánh mức tỷ lệ phần trăm cũ và mới)*

b) Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

Đề xuất mức tỷ lệ 30% *(mức cao nhất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)* bằng mức tỷ lệ đã áp dụng tại Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (cũ) và Quyết định 102/2024/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ).

c) Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

Đề xuất bằng mức tỷ lệ 40% đối với các Phường và 20% đối với các Xã của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước *(phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước)*.

So với quy định cũ:

- Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (cũ) quy định bằng 50% là mức cao nhất theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP;

- Quyết định 102/2024/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (cũ) quy định bằng 20% là mức thấp nhất theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

## **2. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh 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**

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,25% đến 3%, trong khi mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất một năm quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 là từ 0,5% đến 3%. Như vậy mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất tối thiểu theo Luật Đất đai 2024 **giảm 50%** so với mức tỷ lệ tối thiểu theo Luật Đất đai 2013.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai 2024 thì “*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.*”

Do đó, việc điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất sẽ có ảnh hưởng đến các đối tượng và trường hợp cụ thể như sau:

a) Đối với các trường hợp phải điều chỉnh đơn giá thuê đất kể từ thời điểm ngày 01/01/2026: nếu tiền thuê đất chu kỳ tiếp theo mà *không tăng so với chu kỳ*

*trước thì không phải điều chỉnh*, trường hợp 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 (khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai 2024).

b) Đối với các đối tượng thuê đất mới: hầu hết các trường hợp cho thuê đất theo Luật đai năm 2024 đều cho thuê đất thông qua đấu giá. Chỉ một số trường hợp cho thuê đất không thông qua đấu giá (Điều 124 Luật Đất đai 2024) và cho thuê đất thông qua đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư (Điều 126 Luật Đất đai 2024).

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp cho thuê đất không thông qua đấu giá và cho thuê đất thông qua đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư mà lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần thì đều thuộc trường hợp xác định giá đất cụ thể (Điều 160). Chỉ có trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thì giá đất tính tiền thuê đất là giá đất tại Bảng giá đất (khoản 1 Điều 159).

Các đối tượng thuê đất mới phải xác định giá đất thông qua đấu giá, xác định giá đất cụ thể đều được ổn định đơn giá thuê đất 05 năm mới thực hiện điều chỉnh nên không bị ảnh hưởng bởi tỷ lệ % đơn giá thuê đất theo dự thảo.

Vì vậy, việc ban hành quy định về mức tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất ảnh hưởng trực tiếp đến các *đối tượng điều chỉnh đơn giá thuê đất* và các *đối tượng thuê đất mới trả tiền thuê đất hàng năm* (áp dụng kể từ ngày 01/01/2026) với mức giữ nguyên theo quy định của tỉnh Khánh Hòa (cũ) và tỉnh Ninh Thuận (cũ) và điều chỉnh tăng, giảm nhẹ để cân bằng giữa các xã, phường cũ sau khi sáp nhập vào xã, phường mới theo chính quyền địa phương 02 cấp so với quy định là phù hợp, đảm bảo hài hòa quyền, nghĩa vụ và lợi ích giữa Nhà nước – Doanh nghiệp - Người dân trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

### **3. Đối với các nội dung khác không nêu tại dự thảo Nghị quyết:**

Các nội dung khác không quy định tại dự thảo Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết thống nhất 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, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
- Các Sở: TC, NNMT, TP;
- VPUB: LĐVP, XDND;
- Lưu: VT. KN, TV

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trần Hòa Nam**