

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: HĐND thành phố Đà Nẵng Khóa X
nhiệm kỳ 2021 – 2026, kỳ họp thứ 20

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 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Đất đai số 43/2024/QH 15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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

Căn cứ Công văn số 4489/UBND-STC ngày 15 tháng 8 năm 2024 của UBND thành phố về việc triển khai 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.

Sở Tài chính tổ chức lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, địa phương và tổng hợp, hoàn chỉnh dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố gửi Sở Tư pháp thẩm định văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn số 3260/STC-GCS ngày 11/10/2024.

Ngày 14/10/2024, Sở Tài chính có Tờ trình số 48/TTr-STC trình UBND thành phố dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố.

Trên cơ sở các nội dung báo cáo nêu trên, căn cứ kết quả biểu quyết của các thành viên UBND TP tại cuộc họp ngày 15/10/2024, UBND thành phố kính trình HĐND thành phố Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố được

Thư

ban hành trên cơ sở Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Hiện nay, Luật Đất đai số 43/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ được ban hành và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024 (thay thế các Nghị định: số 46/2014/NĐ-CP, số 135/2016/NĐ-CP, số 35/2017/NĐ-CP, số 123/2017/NĐ-CP);

Do vậy, để triển khai thực hiện Luật Đất đai số 43/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; địa phương phải ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố thay thế Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố là cần thiết.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ VIỆC XÂY DỰNG VÀ BAN HÀNH QUY ĐỊNH MỨC TỶ LỆ (%) TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

1. Tỷ lệ phần trăm (%) tính 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 (Điểm a khoản 1 Điều 26).

2. 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 (Điểm c khoản 2 Điều 27).

3. 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 (Khoản 3 Điều 28).

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước làm căn cứ để tính tiền thuê đất (Khoản 1 Điều 48).

Căn cứ các quy định nêu trên, UBND thành phố xây dựng, trình HĐND thành phố xin ý kiến thống nhất để ban hành Quyết định Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố.

III. MỤC ĐÍCH

Việc ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố căn cứ vào quy định của Luật đất đai số 43/2024/QH15, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan, làm cơ sở để xác định các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Trên cơ sở kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố nêu trên tại Công văn số 4489/UBND-STC ngày 15 tháng 8 năm 2024; Sở Tài chính đã có Công văn số 3158/STC-GCS ngày 04/10/2024 gửi các cơ quan, đơn vị, địa phương lấy ý kiến tham gia về mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố.

Sở Tài chính đã tổng hợp, dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố, gửi lấy ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Đà Nẵng, Cổng thông tin điện tử thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan tại Công văn số 3240/STC-GCS ngày 09/10/2024.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, địa phương, Sở Tài chính đã hoàn chỉnh dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố, gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 3260/STC-GCS ngày 11/10/2024.

Trên cơ sở báo cáo của Sở Tài chính tại Tờ trình số 45/TTr-STC ngày 11/10/2024, UBND thành phố kính báo cáo HĐND thành phố dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố (*kèm theo*); cụ thể như sau:

1. Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm

Tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

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 (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó: tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%; 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.

Theo đó, đề xuất tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm như sau:

a) Trên địa bàn thành phố

Căn cứ vị trí địa lý, điều kiện sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, cơ sở hạ tầng đô thị, nông thôn, giao thông, kinh tế - xã hội tại địa bàn mỗi quận, huyện; thì địa bàn có vị trí càng gần trung tâm thành phố, có thuận lợi về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thuận lợi để sản xuất, kinh doanh dịch vụ thì tỷ lệ % thuê đất sẽ cao, những địa bàn càng cách xa trung tâm thành phố, điều kiện về cơ sở hạ tầng, giao thông, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ cũng giảm dần nên tỷ lệ % thuê đất sẽ thấp dần. Để kịp thời ban hành theo thời hạn Chính phủ quy định, trước mắt quy định tỷ lệ % đến địa bàn quận, huyện. UBND thành phố giao Sở Tài chính sẽ tiếp tục điều tra, khảo sát đến địa bàn phường, xã, từng khu vực, tuyến đường và UBND thành phố sẽ báo cáo HĐND thành phố bổ sung, sửa đổi sau.

Trên địa bàn các quận Hải Châu, Thanh Khê ở trung tâm thành phố có điều kiện thuận lợi về các mặt nhất so với các địa bàn khác nên tỷ lệ % thuê đất cao nhất, dự kiến là 1%. Các địa bàn các quận, huyện càng xa trung tâm thành phố thì tỷ lệ % thuê đất giảm dần. Cụ thể như sau:

- Địa bàn quận Hải Châu:	1,0 %/năm
- Địa bàn quận Thanh Khê:	1,0 %/năm
- Địa bàn quận Sơn Trà:	0,8 %/năm
- Địa bàn quận Ngũ Hành Sơn:	0,8 %/năm
- Địa bàn quận Cẩm Lệ:	0,7 %/năm
- Địa bàn quận Liên Chiểu:	0,7 %/năm
- Địa bàn huyện Hòa Vang:	0,5 %/năm

(trừ địa bàn các xã Hòa Bắc, Hòa Phú, Hòa Ninh)

- Địa bàn các xã Hòa Bắc, Hòa Phú, Hòa Ninh thuộc huyện Hòa Vang: 0,25 %/năm.

b) Đối với các trường hợp khác

Để khuyến khích, thu hút các nhà đầu tư đầu tư vào các khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung; đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, ngành nghề được ưu đãi đầu tư theo quy định; đồng thời để hạn chế các trường hợp thuê đất để khai thác đất đồi, đá, các loại khoáng sản khác ảnh hưởng tiêu cực đến ô nhiễm môi trường, thiên nhiên, UBND đề xuất tỷ lệ % thuê đất đối với các trường hợp này như sau:

- Đất tại các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu công nghệ thông tin tập trung; đất sử dụng vào mục đích để làm chợ truyền thống, bãi xe nổi: 0,5 %/năm.

- Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; đất sử dụng vào làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ và thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại Khoản 2, Khoản 5 Điều 15 Luật Đầu tư: 0,25 %/năm.

- Đất sử dụng để khai thác đất đồi, đá, khoáng sản khác: 3 %/năm.

2. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm

a) 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 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định 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 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.

Để khuyến khích, thu hút các nhà đầu tư đầu tư các công trình như bãi đỗ xe ngầm dưới các công viên, công trình văn hóa, thể thao công cộng ngoài trời, đề xuất đơn giá thuê đất được tính theo mức 20% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất hoặc 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.

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

3. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

Theo quy định 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 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 định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

Tại Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021, quy định tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước như sau:

(1) Đối với đất có mặt nước tại địa bàn các xã Hòa Ninh, Hòa Bắc, Hòa Phú thuộc huyện Hòa Vang; phần diện tích đất có mặt nước sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; đất có mặt nước sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo danh mục do Chính phủ quy định thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 50% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

Ưa

(2) Đối với đất có mặt nước 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 và các trường hợp không thuộc phạm vi quy định tại nội dung (1) nêu trên thì đơn giá thuê đất có mặt nước được xác định bằng 60% đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng.

UBND thành phố đề nghị mức 50% so với đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng cho tất cả các địa bàn, khu vực, lĩnh vực.

4. Tổng hợp tỷ lệ % thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất đối với đất có mặt nước có so sánh với tỷ lệ % thuê đất hiện nay

Địa bàn	Tỷ lệ % thuê đất hiện nay (theo Quyết định số 08/2021/QĐ- UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố)	Tỷ lệ % thuê đất đề xuất	Ghi chú
A. THUÊ ĐẤT			
I. Đất tại địa bàn các quận, huyện			
1. Quận Hải Châu	1,0 %/năm	1,0 %/năm	
2. Quận Thanh Khê	1,0 %/năm	1,0 %/năm	
3. Quận Sơn Trà	1,0 %/năm	0,8 %/năm	
4. Quận Ngũ Hành Sơn	1,0 %/năm	0,8 %/năm	
5. Quận Cẩm Lệ	1,0 %/năm	0,7 %/năm	
6. Quận Liên Chiểu	1,0 %/năm	0,7 %/năm	
7. Huyện Hòa Vang (trừ các xã Hòa Bắc, Hòa Phú, Hòa Ninh)	1,0 %/năm	0,5 %/năm	
8. Các xã Hòa Bắc, Hòa Phú, Hòa Ninh thuộc huyện Hòa Vang	0,5 %/năm	0,25 %/năm	
II. Đối với các trường hợp khác			
1. Đất tại các Khu công	1,0 %/năm	0,5 %/năm	

Thu

nghiệp, Cụm công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu công nghệ thông tin tập trung; đất sử dụng vào mục đích để làm chợ truyền thống, bãi xe nổi			
2. Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; đất sử dụng vào làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ và thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại Khoản 2, Khoản 5 Điều 15 Luật Đầu tư	0,5 %/năm	0,25 %/năm	
3. Đất sử dụng để khai thác đất đồi, đá, khoáng sản khác	3 %/năm	3 %/năm	
B. THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM	30 %	20 %	So với đơn giá thuê đất trên bề mặt
C. THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC	50 - 60%	50%	So với đơn giá thuê đất liền kề

V. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền 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); đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

b) Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước cho thuê đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất.
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân, đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp tiền thuê đất.

2. Nội dung chính của quy định

a) Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

- Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố:

Thu

- + Địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê: 1,0 %/năm
- + Địa bàn quận Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn: 0,8 %/năm
- + Địa bàn quận Cẩm Lệ, Liên Chiểu: 0,7 %/năm
- + Địa bàn huyện Hòa Vang: 0,5 %/năm

(trừ địa bàn các xã Hòa Bắc, Hòa Phú, Hòa Ninh)

+ Địa bàn các xã Hòa Bắc, Hòa Phú, Hòa Ninh thuộc huyện Hòa Vang: 0,25 %/năm

- Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất các trường hợp khác:

+ Đất tại các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp, Khu công nghệ cao, Khu công nghệ thông tin tập trung; đất sử dụng vào mục đích để làm chợ truyền thống, bãi xe nổi: 0,5%/năm.

+ Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; đất sử dụng vào làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh của dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ và thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại Khoản 2, Khoản 5 Điều 15 Luật Đầu tư: 0,25%/năm.

+ Đất sử dụng để khai thác đất đồi, đá, khoáng sản khác: 3%/năm.

b) Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

- Đơn giá thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai, được tính theo mức 20% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất hoặc 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.

- Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt được Nhà nước cho thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại gạch đầu dòng (-) Điểm b nêu trên.

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

Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước mức 50% so với đơn giá thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng cho tất cả các địa bàn, khu vực, lĩnh vực

3. Về điều khoản thi hành

a) Quyết định này có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ... tháng ... năm 2024 và thay thế Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố ban hành Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Thu

b) Xử lý chuyển tiếp

Tại Công văn số 8097/CTDAN-HKDCN ngày 15/10/2024, Cục Thuế có ý kiến liên quan đến nội dung xử lý chuyển tiếp nêu trên như sau:

- Căn cứ khoản 9 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ quy định đối với các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đang trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất nếu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất để hỗ trợ, giải quyết khó khăn doanh nghiệp thì được áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%), hệ số điều chỉnh giá đất sau khi điều chỉnh kể từ ngày Quyết định của Ủy ban dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành và cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất.

- Sau khi Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024 thì quy định tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP hết hiệu lực. Theo khoản 2 Điều 153 Luật đất đai số 31/2024/QH15 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. Ngoài ra, tại các Nghị định hướng dẫn không còn các quy định cho phép điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với trường hợp UBND thành phố điều chỉnh tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất. Do đó, theo ý kiến của Cục Thuế, nội dung điều khoản xử lý chuyển tiếp như trong Dự thảo là chưa phù hợp với quy định.

Tuy nhiên, trong giai đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đang có nhiều khó khăn, do vậy để hỗ trợ cho các doanh nghiệp thuê đất trên địa bàn thành phố, UBND thành phố xin ý kiến HĐND thành phố cho phép được xử lý chuyển tiếp như đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 48/TTr-STC ngày 14/10/2024, cụ thể:

Các trường hợp thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất đối với đất có mặt nước trước ngày Quyết định này có hiệu lực và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất cho đến hết thời gian ổn định. Trường hợp đơn giá thuê đất của thời gian ổn định đơn giá cao hơn đơn giá quy định tại Quyết định này thì được điều chỉnh đơn giá theo Quyết định này cho thời gian còn lại của chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất. Khi hết chu kỳ ổn định, thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh.

Trên đây là báo cáo của UBND thành phố liên quan đến quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố; kính trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua để ban hành thực hiện theo quy định.

UBND thành phố Đà Nẵng kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng Khóa X, nhiệm kỳ 2021 – 2026, kỳ họp thứ 20 xem xét, quyết định. *Chu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND TP;
- Văn phòng UBND TP;
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, STC.

11/10/20

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hồ Kỳ Minh