

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Số: **67** /TTr-UBND

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

Bình Phước, ngày **21** tháng **4** năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Nghị quyết cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

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

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

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

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

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

Theo đề nghị tại Tờ trình số 813/TTr-STC ngày 10 tháng 04 năm 2025 của Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết về việc cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

I. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Căn cứ Luật Đất đai 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các quy định, hướng dẫn liên quan, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước, Quyết định số 03/2024/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND tỉnh bổ sung khoản 3 Điều 7 Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, đến nay các căn cứ để xây dựng 02



quyết định trên đã hết hiệu lực và được thay thế bằng các quy định mới (Luật Đất đai 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

Căn cứ theo khoản 1 Điều 26, điểm c khoản 2 Điều 27, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Việc UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết về mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước là cần thiết, phù hợp quy định.

II. Quá trình thực hiện xây dựng mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước

Ngày 11/10/2024, UBND tỉnh đã có Công văn số 4190/UBND-TH thuận chủ trương cho Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Theo đề xuất của Sở Tài chính tại Tờ trình số 4083/TTr-STC ngày 26/11/2024, UBND tỉnh đã ban hành Thông báo kết luận số 02/TB-UBND ngày 07/01/2025, theo đó, UBND tỉnh đã đề nghị Sở Tài chính tổng hợp thêm ý kiến các huyện, thị xã, thành phố: Đồng Phú, Bình Long, Chơn Thành, Phước Long, Đồng Xoài, Bù Đăng, Bù Gia Mập, Phú Riềng, Hớn Quản đối với nội dung dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là dự thảo Quyết định). Đồng thời, phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh tham mưu UBND tỉnh hoàn thiện văn bản trình Ban Cán sự đảng UBND tỉnh báo cáo, xin ý kiến Thường trực Tỉnh ủy đối với dự thảo Quyết định trên. Đến nay, những nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Tài chính đã thực hiện hoàn thành.

Ngày 01/4/2025, Sở Tư pháp đã có Công văn số 800/STP-PC về việc phúc đáp Công văn số 580/STC-GCS ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính, trong đó Sở Tư pháp thống nhất về thể thức và nội dung dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước do Sở Tài chính soạn thảo.

III. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

1. Thống nhất mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

1.1. Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá

a) Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi



đầu tư theo quy định của pháp luật; đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật: Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5 %.

b) Đất thuộc các phường, xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành (trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này): Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1,25%.

c) Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Đồng Phú, Hớn Quản, Phú Riềng, (trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này): Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1%.

d) Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Lộc Ninh, Bù Đốp, Bù Đăng, Bù Gia Mập: Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5%.

1.2. Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với 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 1 Điều 120 Luật Đất đai, được xác định như sau:

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

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 khoản này.

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

a) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, được tính theo quy định tại khoản 1.1 mục này.

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

- Địa bàn thành phố Đồng Xoài: Bằng 60% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

- Địa bàn thuộc các huyện, thị xã còn lại: Bằng 50% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại

đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

2. Cấu trúc của dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết về mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước, gồm 3 Điều, cụ thể như sau:

Điều 1. Thống nhất mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn và quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ để ban hành Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của 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 và hiệu lực thi hành

Trên đây là dự thảo Nghị quyết về việc cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước, UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Kèm theo:

- Dự thảo Nghị quyết về việc cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

- Công văn số 800/STP-PC ngày 01/4/2025 của Sở Tư pháp.

- Công văn số 487/BTV-MTTQ ngày 16/01/2025 của Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh.

- Công văn số 207/STC-GCS ngày 21/01/2025 của Sở Tài chính./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- LĐVP, Phòng TH;
- Lưu: VT,.



CHỦ TỊCH

Trần Tuệ Hiền

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC



Số: /NQ-HĐND

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

Bình Phước, ngày tháng năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Về việc cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC KHÓA.....KỲ HỌP THỨ.....

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

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

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

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

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND-KTNS ngày tháng năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thống nhất mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

1. Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá

a) Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật; đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật: Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5 %.

b) Đất thuộc các phường, xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành (trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này): Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1,25%.

c) Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Đồng Phú, Hớn Quản, Phú Riềng, (trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này): Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1%.

d) Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Lộc Ninh, Bù Đốp, Bù Đăng, Bù Gia Mập: Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5%.

2. Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với 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 1 Điều 120 Luật Đất đai, được xác định như sau:

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

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 khoản này.

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

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

b) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

- Địa bàn thành phố Đồng Xoài: Bằng 60% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

- Địa bàn thuộc các huyện, thị xã còn lại: Bằng 50% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

Điều 2. Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn và quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ để ban hành Quyết định và tổ chức triển khai thực hiện đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của 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 khóa...., kỳ họp thứ thông qua ngày tháng năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- UBND, CP;
- VPQH, VPCP;
- Các Bộ: Tư pháp, Tài chính;
- TT.TU, TT.HĐND;
- Đoàn ĐBQH, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Các ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- HĐND, UBND các xã, phường, thị trấn;
- Trung tâm PVHCC (đăng công báo);
- LĐVP và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC
SỞ TƯ PHÁP

Số: 800 /STP-PC
V/v phúc đáp Công văn số
580/STC-GCS ngày 31/3/2025 của
Sở Tài chính

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

Bình Phước, ngày 01 tháng 4 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 580/STC-GCS ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính về việc lấy ý kiến dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Qua xem xét nội dung dự thảo Nghị quyết, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm c khoản 2 Điều 27, khoản 3 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 thì UBND 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; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất có mặt nước sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp. Do đó, Sở Tư pháp thống nhất về thể thức và nội dung dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc cho ý kiến mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Trên đây là phúc đáp của Sở Tư pháp đối với Công văn số 580/STC-GCS ngày 31/3/2025 của Sở Tài chính./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc (b/c);
- PGĐ Trần Thanh Long;
- Lưu: VT, PC

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thanh Long

ỦY BAN MTTQ VIỆT NAM
TỈNH BÌNH PHƯỚC
BAN THƯỜNG TRỰC

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

Số: 478 /MTTQ-BTT

Bình Phước, ngày 16 tháng 01 năm 2025

V/v tổng hợp ý kiến phản biện xã hội
đối với dự thảo Quyết định của UBND
Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá
thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá
thuê đất đối với đất xây dựng công
trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn
giá thuê đất với đất có mặt nước trên
địa bàn tỉnh Bình Phước

Kính gửi: Sở Tài chính.

Thực hiện Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; Nghị quyết liên tịch 403/2017/NQLT-UBTVQH14-CP-UBTWMTTQVN ngày 15/6/2017 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Đoàn Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam “Quy định chi tiết các hình thức giám sát, phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam”; Thông tri số 23/TTr-MTTW-BTT ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Ban Thường trực Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam về “Hướng dẫn quy trình giám sát và quy trình phản biện xã hội của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam”;

Công văn số 1279 - CV/TU, ngày 21 tháng 4 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc thực hiện Chỉ thị số 18-CT/TW ngày 26/10/2022 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về “Phát huy vai trò, nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác giám sát, phản biện xã hội của MTTQ Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội”;

Trên cơ sở Công văn số 59/STC - GCS ngày 07/01/2025 của Sở Tài chính về việc đề nghị lấy ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh “Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước” (viết tắt là dự thảo Quyết định của UBND tỉnh);

Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 61/KH-MTTQ-BTT, ngày 09/01/2025 về phản biện xã hội đối với dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh “Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước”;

Qua ý kiến góp ý phản biện đặt bài và gửi bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức gửi về Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh với tổng số ý kiến phản biện xã hội là 39 ý kiến. Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh tổng hợp ý kiến phản biện đối với dự thảo Quyết định, cụ thể như sau:

I. Ý kiến đồng tình với chủ trương, quá trình xây dựng dự thảo Quyết định

1.1. Nhiều ý kiến đồng thuận cho rằng việc ban hành Quyết định của UBND tỉnh ban hành “Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê

đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước”, nhằm cụ thể hóa các quy định pháp luật nhất là các quy định của pháp luật có liên quan, như: 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 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... góp phần bảo đảm tính đúng đắn, tính khoa học, phù hợp với các quy định của pháp luật, và thực tiễn đời sống xã hội; đảm bảo tính hợp lý, tính khả thi, tính hiệu quả đối với Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước; phát huy dân chủ, tăng cường đồng thuận xã hội, khi Quyết định của UBND tỉnh được áp dụng có hiệu quả trong quá trình thực hiện trên địa bàn tỉnh Bình Phước (15 ý kiến).

1.2. Nhiều ý kiến đồng thuận, đánh giá cao trong quá trình chủ trì soạn thảo đã phối hợp chặt chẽ với các cơ quan có liên quan, đảm bảo các yêu cầu của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; nội dung của dự thảo Quyết định vừa đảm bảo tính kế thừa, các quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước là cần thiết, phù hợp theo quy định hiện hành (12 ý kiến).

II. Ý kiến phản biện xã hội đối với nội dung Quyết định

1. Về thẩm quyền và quy trình ban hành văn bản.

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

- Tại Điều 26: Đơn giá thuê đất; Khoản 1, điểm a quy định “Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất 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 Điều 27: Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm; Khoản 2, điểm c quy định “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 Điều 28: Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước; Khoản 3 quy định “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”.

Căn cứ các Điều, khoản trên do vậy, có 05 lượt ý kiến phản biện xã hội đề nghị: cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét về thẩm quyền, quy trình, trước khi UBND tỉnh ban hành Quyết định “Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê

đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước” cần trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét cho ý kiến.

2. Đối với tên gọi của Quyết định: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu xem xét lược bớt các cụm từ “*Mức tỷ lệ %; đơn giá*” viết lại cụ thể như sau “***Quy định tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất, thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước***”, nhằm đảm bảo tính logic và ngắn gọn hơn đối với tiêu đề của Quyết định (*có 01 ý kiến*).

3. Đối với Điều 2: Về đối tượng áp dụng.

Tại khoản 2, Điều 2, của dự thảo Quyết định: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét bổ sung thêm nội dung “...*cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất*” nhằm đảm bảo đầy đủ phạm vi điều chỉnh của người sử dụng đất (*01 ý kiến*).

4. Đối với Điều 3: Có các ý kiến phản biện cụ thể như sau: (04 ý kiến).

- **Ý thứ kiến 1:** trong dự thảo có quy định Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

1. Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật; đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật: tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5 %.

2. Đất thuộc các phường, xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này): tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1,25%.

3. Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Đồng Phú, Hớn Quản, Phú Riềng, (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này): tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1%.

4. Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Lộc Ninh, Bù Đốp, Bù Đăng, Bù Gia Mập (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này): tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5%.”.

Đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật; đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao theo quy định của pháp luật tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5 % hay đất thuộc các phường, xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này: tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1,25%”. Như vậy, tỷ lệ đơn giá thuê đất giao động từ 0,5 đến 1,25 %, đây là mức khá cao, chưa phù hợp với tình hình thực tiễn và định hướng phát triển hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Phước. So sánh với quy định ở Thành phố Hồ Chí Minh, là thành phố phát triển dẫn đầu cả nước nhưng đang áp dụng có sự phân chia rõ ràng như nhóm đất nông nghiệp (kể cả đất thuê trong Khu công nghệ cao) là 0,25% hay đất thuê trong Khu công nghệ cao,

Khu công viên phần mềm Quang Trung, Khu công nghiệp, Khu chế xuất, cụm công nghiệp hay các huyện mức này cũng chỉ 0,5%. Tại tỉnh Bình Dương thì tỷ lệ đơn giá thuê đất hằng năm cũng chỉ là 1%.

Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu cần xem xét lại mức tính tỷ lệ phần trăm (%) đối với từng loại đất, từng khu vực cụ thể trên địa bàn tỉnh để đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh Bình Phước, quyền và lợi ích của người dân. Nghiên cứu, xem xét, cân nhắc và xem xét kỹ lưỡng hơn về mức xác định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá đất đối với mỗi khu vực, mỗi địa phương để đảm bảo hài hòa quyền lợi của người dân, doanh nghiệp và Nhà nước (*01 ý kiến*).

- **Ý thứ kiến 2: Tại khoản 1, Điều 3 dự thảo:** Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu có thể xem xét phân biệt các loại đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư ở các đơn vị hành chính khác nhau; không nên quy định chung 1 mức là “tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5 %”; mà cần có sự tách bạch giữa thành phố, thị xã với huyện; giữa phường và xã, giữa xã thuộc thành phố, thị xã và xã thuộc huyện; hay xã thuộc huyện biên giới, khó khăn, vùng sâu, vùng xa, vùng đông đồng bào dân tộc thiểu số với xã thuộc huyện khác. Từ đó, mới có thể thu hút được các nhà đầu tư và tạo điều kiện cho các dự án, thúc đẩy sự phát triển của tỉnh.

- **Ý thứ kiến 3: Tại khoản 2, Điều 3 dự thảo:** Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu có thể xem xét tách làm 2 phạm vi điều chỉnh đối với đơn vị hành chính phường và đơn vị hành chính xã và quy định các mức tỷ lệ khác nhau nhằm tránh “cào bằng” và đảm bảo điều kiện phát triển trên địa bàn tỉnh Bình Phước, có thể quy định lại như sau:

+ “Đất thuộc các phường của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành: tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1,25%”.

+ “Đất thuộc xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành: tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1%”.

- **Ý kiến thứ 4:** Tại khoản 4, Điều 3 dự thảo có nội dung: *Đất thuộc các xã, thị trấn của huyện: Lộc Ninh, Bù Đốp, Bù Đăng, Bù Gia Mập (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này) tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5%.* ”.

Đề nghị bỏ cụm từ (*trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này*) vì cùng chung tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5%.

5. Đối với Điều 4 và Điều 5: của dự thảo quy định Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm và Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước.

“Đối với quy định phần trăm (%) để tính đơn giá đất thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm và đất có mặt nước theo dự thảo Quyết định”. Nhìn chung vẫn còn khá cao so với khu vực và các tỉnh có cùng trình độ phát triển, thậm chí cao hơn so với các tỉnh có điều kiện kinh tế phát triển hơn như Thành phố Hà Nội thì 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 bằng 50%. Tỉnh Thanh Hóa quy định mức tỷ lệ 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 bằng 40%. tỉnh Cà Mau có quy định mức tỉ lệ (%) thu đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024, như sau: *Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức 10% 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. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính theo mức 10% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.*

Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét cần có định hướng rõ ràng và xác định đúng tình trạng nền kinh tế trên địa bàn tỉnh và trong khu vực vực để xác định, xây dựng đơn giá tỷ lệ phần trăm (%) với giá thuê nhằm đảm bảo tốt nhất quyền và lợi ích của người dân, đẩy mạnh, nâng cao nền kinh tế của tỉnh, phù hợp và đúng theo quy định pháp luật **(01 ý kiến)**.

6. Đối với Điều 5. Tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước, trong dự thảo quy định tại khoản 2 điểm a và b trong dự thảo quy định.

a) *Địa bàn thành phố Đồng Xoài: bằng 60% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.*

b) *Địa bàn thuộc các huyện, thị xã còn lại: bằng 50% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.*

- Căn cứ tại Khoản 2 Điều 28 của Nghị định 103/2024/NĐ - CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định không thấp hơn 20% (Có thể là 25, 30, 35, 40, 45%...). Do vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét mức quy định của tỉnh có cao quá không, cần có giải trình cơ sở thực tiễn của tỉnh để đảm bảo thuyết phục và hài hòa **(01 ý kiến)**.

Trên đây là tổng hợp ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành “*Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước*”; đề nghị Sở Tài chính có văn bản tiếp thu giải trình gửi cho Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và thành phần tham gia phản biện xã hội theo quy định (chậm nhất là 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản phản biện xã hội; trường hợp đặc biệt có thể kéo dài hơn nhưng không quá 30 ngày và có giải trình cụ thể)./.

Nơi nhận:

- TT. HĐND; UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Như trên;
- Thành phần tham gia PBXH theo Kế hoạch số 43 ngày 06/11/2024;
- Ban DCPL, KT (MTTQVN tỉnh);
- Lưu VT.

TM. BAN THƯỜNG TRỰC
PHÓ CHỦ TỊCH



(Signature)
Nguyễn Tấn Phú

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC
SỞ TÀI CHÍNH

Số: 207 /STC-GCS

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

Bình Phước, ngày 21 tháng 01 năm 2025

V/v tiếp thu, giải trình ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước

Kính gửi: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Bình Phước

Ngày 07/01/2025, Sở Tài chính đã có Công văn số 59/STC-GCS gửi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh (*UBMTTQVN*) về việc lấy ý kiến thực hiện phản biện xã hội đối với dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước (*sau đây gọi là Dự thảo Quyết định*).

Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh đã tổ chức phản biện xã hội bằng hình thức gửi văn bản lấy ý kiến phản biện xã hội theo quy định của pháp luật và có Công văn số 478/MTTQ-BTT ngày 16/01/2025 về việc tổng hợp ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Qua nghiên cứu và rà soát, Sở Tài chính giải trình những nội dung như sau:

1. Về thẩm quyền và quy trình ban hành văn bản: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu trình HĐND tỉnh xem xét cho ý kiến đối với dự thảo Quyết định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính đang thực hiện quy trình lấy ý kiến góp ý, phản biện xã hội của các cơ quan, đơn vị đối với dự thảo Quyết định. Sau đó, Sở Tài chính sẽ hoàn thiện dự thảo Quyết định, tham mưu UBND tỉnh xin ý kiến HĐND tỉnh để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo (sau khi có ý kiến của HĐND tỉnh, Sở Tài chính sẽ gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết

định, sau đó hoàn thiện dự thảo Quyết định trình UBND tỉnh xem xét, ban hành).

2. Đối với tên gọi của Quyết định: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu xem xét lược bớt các cụm từ “Mức tỷ lệ % đơn giá” viết lại cụ thể như sau “*Quy định tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước*”, nhằm đảm bảo logic và ngắn gọn.

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính xin được bảo lưu ý kiến. Lý do: tên gọi của dự thảo Quyết định được xây dựng dựa trên ý kiến góp ý của Sở Tư Pháp tại Công văn số 2519/STP-PC ngày 30/10/2024 và quy định tại Điều 26, 27, 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

3. Đối với Điều 2: Về đối tượng áp dụng: Tại Điều 2 - Đối tượng áp dụng, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét bổ sung thêm nội dung “...cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất” nhằm đảm bảo đầy đủ phạm vi điều chỉnh của người sử dụng đất.

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính xin được bảo lưu ý kiến. Lý do: nội dung đề nghị bổ sung không phù hợp với quy định tại Điều 26, 27, 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

4. Đối với Điều 3:

a) Ý kiến thứ nhất: tại Điều 3 dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu cần xem xét lại mức tính tỷ lệ % đối với từng loại đất, từng khu vực cụ thể trên địa bàn tỉnh để đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh Bình Phước, hài hòa quyền lợi của người dân, doanh nghiệp và Nhà nước.

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính đã xây dựng mức tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất (từ 0,5 % đến 1,25%) cho phù hợp với quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (từ 0,25% đến 3%), điều kiện thực tế tại địa phương và có kế thừa từ Quy định trước (Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước). Đối

với ý kiến này, Sở Tài chính sẽ nghiên cứu, báo cáo, xin ý kiến cấp có thẩm quyền.

b) Ý kiến thứ hai: Tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn không nên quy định chung một mức tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất cho đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, mà cần có sự tách bạch giữa thành phố, thị xã với huyện, giữa phường và xã, xã biên giới, khó khăn, vùng sâu,...

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính xin được bảo lưu ý kiến. Lý do: Sở Tài chính xây dựng tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất 01 năm đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đều là 0,5% áp dụng cho các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh, phù hợp với quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (từ 0,25% đến 3%) và điều kiện thực tế tại địa phương.

c) Ý kiến thứ ba: Tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Quyết định, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu có thể xem xét, quy định lại như sau:

+ “*Đất thuộc các phường của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành: tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1,25%*”

+ “*Đất thuộc các xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành: tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1%*”

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính xin được bảo lưu ý kiến. Lý do: quy định “*Đất thuộc các xã của thành phố Đồng Xoài, thị xã Bình Long, thị xã Phước Long, thị xã Chơn Thành: tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất một năm là 1%*”, bằng tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất tại các xã, thị trấn của huyện: Đồng Phú, Hớn Quản, Phú Riềng, như vậy sẽ không phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

c. Ý kiến thứ tư: Tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Quyết định, đề nghị bỏ cụm từ “*Trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này*” vì cùng chung tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5%.

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính tiếp thu, điều chỉnh dự thảo Quyết định theo ý kiến phản biện.

5. Đối với Điều 4 và Điều 5: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, xem xét quy định tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất tại Điều 4, Điều 5 dự thảo Quyết định có cao quá không, cần có định hướng rõ ràng và xác định đúng tình trạng nền kinh tế trên địa bàn tỉnh và trong khu vực để xác định, xây dựng đơn giá tỷ lệ phần trăm (%) với giá thuê nhằm đảm bảo tốt nhất quyền và lợi ích của người dân, đẩy mạnh, nâng cao nền kinh tế của tỉnh, phù hợp và đúng theo quy định pháp luật

Ý kiến của Sở Tài chính: Sở Tài chính xây dựng tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất tại Điều 4, Điều 5 dự thảo Quyết định phù hợp với quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và có kế thừa từ Quy định trước (Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 07/9/2021 của UBND tỉnh quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước, đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Phước). Đối với ý kiến này, Sở Tài chính sẽ nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định.

Đồng thời trong quá trình xây dựng dự thảo, Sở Tài chính đã khảo sát, so sánh với các tỉnh lân cận trong khu vực, tương đồng về trình độ phát triển và điều kiện kinh tế như Đồng Nai, Tây Ninh, Bình Dương để làm cơ sở xây dựng tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất cho phù hợp với thực tế tại địa phương (*Chi tiết theo bảng so sánh đính kèm*).

Trên đây là ý kiến tiếp thu, giải trình của Sở Tài chính, kính chuyển quý cơ quan. Trường hợp không thống nhất với ý kiến tiếp thu, giải trình tại Công văn này, đề nghị quý cơ quan có văn bản phản hồi về Sở Tài chính trước ngày 25/01/2025. Nếu quá thời gian trên, Sở Tài chính không nhận được văn bản phản hồi của quý cơ quan, được hiểu là thống nhất với ý kiến tiếp thu, giải trình của Sở Tài chính./.

Nơi nhận:

- TT.HĐND, UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tư pháp;
- Như trên;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, GCS.



Nguyễn Anh Tài