

Số: /TTr-STC

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/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 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ về việc 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;

Thực hiện Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đăng ký xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày 17/11/2025 của Sở Tư pháp về việc thẩm định dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Để có cơ sở pháp lý cho các cơ quan, đơn vị thực hiện xác định số tiền thuê đất trả tiền hằng năm, tiền thuê đất xây dựng công trình ngầm và tiền thuê đất có

mặt nước đối với các tổ chức, doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định. Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng; với nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1.1. Cơ sở chính trị

- Tại Điều 5 Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII có nêu:

“..5. Cơ bản thống nhất với các nội dung đề xuất của Bộ Chính trị và Đề án về phương án sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, không tổ chức cấp huyện, sáp nhập cấp xã và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp; sắp xếp các tổ chức chính trị - xã hội, các hội quần chúng được Đảng và Nhà nước giao nhiệm vụ vào Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân; xây dựng hệ thống tổ chức đảng ở địa phương; chủ trương sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp năm 2013.”

- Tại khoản 3.2.2 Mục IV Phần thứ hai Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ có nêu: *“..Sáp nhập tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng thành 01 thành phố trực thuộc Trung ương có tên là thành phố Hải Phòng, trung tâm hành chính – chính trị đặt tại thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng hiện nay (giảm 01 tỉnh) có diện tích tự nhiên 3.194,7 km² và quy mô dân số 4.102.700 người.”*

- Tại Điều 1 Mục II của Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp kèm theo Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 07/4/2025 của Chính phủ có nêu: *“..1. Hoàn thiện chính sách, pháp luật và văn bản hướng dẫn làm cơ sở cho việc sắp xếp ĐVHC và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.”*

1.2. Cơ sở pháp lý

- Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (bổ sung tại điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 08/11/2025) 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) 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 (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp..”

- Tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ 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) 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.

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 sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp..”

- Tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ 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 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 sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp..”

- Tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“1. 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...”

1.3. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện các quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng (trước khi sáp nhập) đã ban hành các Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất có mặt nước theo thẩm quyền như sau:

- Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 51/2024/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành: Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 và Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/UBTVQH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh: *Từ ngày 01/7/2025 tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng thực hiện sáp nhập thành một thành phố trực thuộc trung ương lấy tên là thành phố Hải Phòng.*

Như vậy, sau khi hoàn thành việc sáp nhập hai địa phương trên địa bàn thành phố Hải Phòng mới đang tồn tại hai quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước.

Đồng thời sau khi mô hình chính quyền địa phương hai cấp chính thức đi vào hoạt động dẫn đến nhiều sự thay đổi về địa giới đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố, một số nội dung quy định không còn phù hợp với thực tiễn và chưa đảm bảo đồng bộ, thống nhất. Việc tiếp tục áp dụng các mức tỷ lệ phần trăm (%) khác nhau để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm đối với khu vực phía Đông và phía Tây thành phố về lâu dài có thể gây nên những bất cập, vướng mắc đối với các tổ chức, doanh nghiệp và cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình hoàn thiện thủ tục giao đất, cho thuê đất.

*** Từ những nội dung phân tích trên:** Việc xây dựng và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả hàng năm, đơn giá xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất có mặt nước để thống nhất áp dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng (sau sáp nhập) là *cần thiết*, bám sát chủ trương, đường lối của Đảng, tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan nhà nước trong quá trình quản lý và đảm bảo thống nhất, công bằng đối với các doanh nghiệp, tổ chức sử dụng đất tại khu vực phía Đông và phía Tây thành phố trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO

1. Mục đích

Xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng làm cơ sở xác định các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với các tổ chức, doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại các Điều 26, 27, 28, 44 và 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ; đồng thời phải đảm bảo: (i) Phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương; (ii) Xây dựng chính sách đồng bộ, thống nhất giữa khu vực phía Đông và phía Tây thành phố; (iii) Hòa giải lợi ích của các tổ chức sử dụng đất với lợi ích của Nhà nước.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

- Tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật.
- Đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Xây dựng nội dung dự thảo Văn bản

- Thực hiện Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đăng ký xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Sở Tài chính đã phân công công chức nghiên cứu, rà soát các quy định tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và 02 Quyết định đã ban hành của hai địa phương quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước.

- Sau khi nghiên cứu các quy định của pháp luật, Sở Tài chính đã dự thảo Tờ trình báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Xin ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị

- Sở Tài chính đã có Văn bản số 8085/STC-QLG ngày 04/11/2025 gửi các Sở, ngành, đơn vị liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu để xin ý kiến tham gia đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Đến hết ngày 14/11/2025, Sở Tài chính đã nhận được văn bản tham gia của 62 cơ quan, đơn vị, trong đó:

+ 58/62 cơ quan, đơn vị nhất trí với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

+ 03/62 cơ quan, đơn vị có ý kiến tham gia đối với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

+ 01/62 cơ quan, đơn vị không có ý kiến tham gia đối với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

Căn cứ ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, Sở Tài chính đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện nội dung dự thảo Quyết định. Ngày 14/11/2025, Sở Tài chính đã đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính; đồng thời gửi đầy đủ hồ sơ để Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

3. Về việc thẩm định đối với nội dung ban hành văn bản quy phạm pháp luật

Ngày 14/11/2025, Sở Tài chính đã có Văn bản số 8562/STC-QLG đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ngày 17/11/2025, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP thẩm định dự thảo Quyết định quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Trong đó, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Quyết định quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

IV. CĂN CỨ XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm

1.1. Nguyên tắc, quan điểm xây dựng.

a. Quy định pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (bổ sung tại điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 08/11/2025) 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) 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 (có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ) sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m²).”

Theo quy định trên, đối với mức tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm về **khung tỷ lệ** từ 0,25% đến 3% (thấp hơn khung tỷ lệ % quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ). Nội dung này theo quan điểm của Bộ Tài chính khi ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là sau khi Luật Đất đai 2024 bỏ quy định về khung giá đất và bảng giá đất được xây dựng theo quy định mới thì giá đất sẽ tăng cao hơn nhiều lần so với quy định của Luật Đất đai năm 2013; do vậy, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ quy định khung tỷ lệ phần trăm từ 0,25% đến 3% để giảm gánh nặng cho người sử dụng đất khi mặt bằng giá đất tăng cao; đồng thời, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất hằng năm theo thẩm quyền.

Như vậy, việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất hằng năm là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tiễn của địa phương để quy định **mức thu, nộp phù hợp** đối với các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm trên địa bàn; với khung tỷ lệ cho phép là từ 0,25% (tối thiểu) đến 3% (tối đa).

b. Đề xuất nguyên tắc.

Theo nội dung phân tích về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) nêu trên, đồng thời căn cứ các quy định của Luật Đất đai 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành của Chính phủ. Sở Tài chính đề xuất xây dựng quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) theo nguyên tắc như sau:

*** Căn cứ xây dựng các mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất trả hằng năm:**

Theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

“Giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai).”

Do vậy, đề xuất quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) – hay quy định về mức thu, nộp tiền thuê đất trả tiền hằng năm phù hợp với điều kiện thực tiễn của thành phố Hải Phòng sau khi sáp nhập, phải căn cứ trên cơ sở các quy định về Bảng giá đất lần đầu được áp dụng trên toàn địa bàn thành phố từ ngày 01/01/2026 theo quy định của Luật Đất đai 2024.

Theo các quy định về Bảng giá đất tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ có những nội dung chủ yếu như sau:

- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 18 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định:

“1. Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất bao gồm: đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn.

2. Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

a) Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

b) Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.”

Đồng thời, tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định:

“Khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Có bản đồ địa chính số được chỉnh lý, cập nhật khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật về bản đồ địa chính..”

Căn cứ các quy định nêu trên thì Bảng giá đất lần đầu được ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2024 sẽ quy định cụ thể về các tuyến đường, vị trí tương ứng với điều kiện về hạ tầng và lợi thế sử dụng đất của từng xã, phường, đặc khu; các yếu tố lợi thế này đã được phản ánh trực tiếp vào mức giá tại Bảng giá đất, nên việc tiếp tục xây dựng các mức thu có sự khác biệt đối với từng khu vực - tương tự quy định gián tiếp về mức tỷ lệ điều chỉnh giá đất sẽ không phù hợp theo tinh thần tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, làm tăng gánh nặng về tiền thuê đất cho các tổ chức, doanh nghiệp đang thuê đất (sau khi hết chu kỳ ổn định) và không thu hút được nhà đầu tư.

Mặt khác, sau khi thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương thực hiện sáp nhập và thực hiện mô hình chính quyền hai cấp từ ngày 01/7/2025: Việc sáp nhập nhiều xã, phường, thị trấn với nhau đã tạo nên sự thay đổi về địa giới hành chính (một số xã, phường, thị trấn đã sáp nhập thành xã, phường mới). Do vậy, nếu xây dựng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm theo nguyên tắc cũ là *căn cứ theo vị trí, tuyến đường hoặc địa giới hành chính* của các xã, phường mới sẽ **không khả thi**; do các xã, phường, thị trấn cũ đã thực hiện sáp nhập nên không có căn cứ để đánh giá, xây dựng mức tỷ lệ phần trăm (%) phù hợp đối với từng khu vực xã, phường, đặc khu.

- Tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về các loại đất cần được quy định cụ thể tại Bảng giá đất như sau:

“1. Quy định cụ thể giá các loại đất:

a) Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;

b) Giá đất trồng cây lâu năm;

c) Giá đất rừng sản xuất;

d) Giá đất nuôi trồng thủy sản;

đ) Giá đất làm muối;

- e) *Giá đất ở tại nông thôn;*
- g) *Giá đất ở tại đô thị;*
- h) *Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;*
- i) *Giá đất thương mại, dịch vụ;*
- k) *Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;*
- l) *Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;*
- m) *Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;*
- n) *Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai chưa được quy định từ điểm a đến điểm m khoản này theo yêu cầu quản lý của địa phương.”*

Trong các loại đất cần được quy định tại Bảng giá đất nêu trên, ngoại trừ nhóm đất ở thì các nhóm đất còn lại đều thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm. Đồng thời, Bảng giá đất lần đầu được áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố sẽ cơ bản bao hàm đầy đủ các nhóm đất, loại đất nêu trên ứng với từng mục đích sử dụng.

Do vậy, việc xây dựng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm trên cơ sở các nhóm đất được quy định tại Bảng giá đất lần đầu là *có căn cứ để thực hiện*.

Tuy nhiên, trong các nhóm đất quy định tại Bảng giá đất nêu trên có bao gồm một số mục đích sử dụng thuộc lĩnh vực, ngành nghề được ưu đãi, đặc biệt ưu đãi, khuyến khích đầu tư (nhóm đất sản xuất nông nghiệp; nhóm đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao..). Đối với các 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 mà thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa hoặc dự án phi lợi nhuận đã được quy định cụ thể về chính sách ưu đãi về miễn tiền thuê tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định 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 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..”*

Do vậy, việc tiếp tục quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) thấp hơn để tính đơn giá thuê đất đối với các Dự án sử dụng đất thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư là không phù hợp và dẫn đến các doanh nghiệp thuê đất được hưởng hai lần ưu đãi, ảnh hưởng đến nguồn thu tiền thuê đất của địa phương.

* **Từ những nội dung phân tích nêu trên**, Sở Tài chính đề xuất xây dựng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm theo nguyên tắc như sau:

Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất trả hằng năm được quy định ***theo từng mục đích sử dụng đất quy định tại Bảng giá đất***; không quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo khu vực xã, phường, đặc khu hoặc các mục đích sử dụng đất; không quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo từng lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư), tại địa bàn ưu đãi đầu tư hoặc thuộc lĩnh vực xã hội hóa và phi lợi nhuận. Cụ thể quy định:

- Mức tỷ lệ phần trăm đối với đất thuê vào mục đích làm mặt bằng kinh doanh, thương mại dịch vụ.

- Mức tỷ lệ phần trăm đối với đất thuê vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao);

- Mức tỷ lệ phần trăm đối với đất thuê vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

- Mức tỷ lệ phần trăm đối với đất thuê vào mục đích khai thác khoáng sản.

1.2. Nội dung đề xuất mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất hằng năm trên địa bàn thành phố.

a. Đề xuất mức tỷ lệ phần trăm (%) tối thiểu.

Theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai 2024: Người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm và được chuyển từ thuê đất trả tiền một lần sang thuê đất trả tiền hằng năm nếu có nhu cầu (đối với các dự án thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần).

Tuy nhiên, đối với dự án thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì theo quy định đơn giá tính tiền thuê đất được xác định theo giá đất cụ thể (với thời hạn sử dụng đất tối đa là 50 năm), trong khi tiền thuê đất trả hằng năm được tính theo giá đất trong Bảng giá đất đối với diện tích đất được thuê hằng năm (Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm).

Do vậy, việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất trả hằng năm cần đảm bảo cân đối thu, chi ngân sách nhà nước đối với dự án sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm so với các dự án thu tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê.

Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai 2024 và khoản 2 Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định: *Tiền thuê đất hằng năm được ổn định cho chu kỳ 05 năm (thay cho ổn định đơn giá thuê đất theo quy định cũ); tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm tính tiền tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tỷ*

lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm 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.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê thì trung bình tổng CPI giai đoạn 10 năm trở lại đây (hai giai đoạn 05 năm: từ 2015 – 2019 và từ 2020 - 2024) vào khoảng 14,28%. Từ những nội dung trên, Sở Tài chính đã thực hiện quy đổi mức tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất trả hằng năm thu trong 50 năm (thời hạn cho thuê đất tối đa của đất phi nông nghiệp không phải đất ở) so với tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê – có tính đến tỷ lệ điều chỉnh sau mỗi chu kỳ ổn định; theo đó, mức tỷ lệ phần trăm (%) **tối thiểu** để đảm bảo cân đối nguồn thu tiền thuê đất hằng năm và trả một lần là **1%** (chi tiết tại Phụ lục kèm theo).

b. Đánh giá kết quả thu tiền thuê đất theo quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) đã ban hành.

Theo số liệu cung cấp của Thuế thành phố Hải Phòng, đối với số thu tiền thuê đất trả tiền hằng năm đối với các Dự án trên địa bàn phía Tây và phía Đông thành phố trong năm 2025 (tại Công văn số 884/HPH-CNTK ngày 28/8/2025 và Công văn số 1176/HPH-CNTK ngày 17/9/2025) tương ứng với các mức tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất như sau:

Mức tỷ lệ %	Tổng số Dự án		Tổng diện tích đất thuê (m ²)		Tổng tiền thuê đất nộp năm 2025 (đồng)	
	Tây HP	Đông HP	Tây HP	Đông HP	Tây HP	Đông HP
0,50%	04	-	64.609	-	24.971.475	-
0,60%	34	-	13.320.701	-	84.026.103.579	-
0,70%	18	-	14.864	-	426.786.946	-
1%	07	1.482	148.650	72.787.914	1.406.610.010	851.802.435.038
1,20%	1.307	-	44.779.343	-	473.759.448.345	-
1,25%	204	-	1.346.269	-	41.074.378.661	-
1,30%	57	-	182.241	-	14.461.684.035	-
3,00%	-	-	-	-	-	-
TỔNG	1.631	1.482	59.856.677	72.787.914	615.179.983.322	851.802.435.038

(Số liệu theo dõi của Thuế thành phố tính đến hết ngày 17/9/2025)

* Theo số liệu tổng hợp của Thuế thành phố Hải Phòng, Sở Tài chính nhận thấy:

- Đối với các Dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm tại khu vực phía Tây thành phố (tỉnh Hải Dương cũ) thì mức tỷ lệ phần trăm (%) phổ biến để tính thu tiền thuê đất đối với các Dự án là từ 1,2% đến 1,3% (chiếm trên 96% tổng số Dự án, trên 80% tổng diện tích đất cho thuê và trên 85% số thu tiền thuê đất hằng năm), tương ứng với từng vị trí đất thuê thuộc thành phố, thị xã, vị trí ven quốc lộ, tỉnh lộ...Đối với các mức tỷ lệ còn lại (đất thuộc các khu vực còn lại

hoặc dự án thuộc ngành nghề, lĩnh vực ưu đãi, đặc biệt ưu đãi đầu tư) chiếm tỷ trọng tương đối nhỏ trong cơ cấu số thu tiền thuê đất của khu vực phía Tây.

- Đối với các Dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm tại khu vực phía Đông thành phố (thành phố Hải Phòng cũ) quy định chung một mức tỷ lệ phần trăm (%) là 1% trên toàn địa bàn, không chia theo các vị trí, tuyến đường.. và đang thấp hơn mức phổ biến của khu vực phía Tây (trừ đất sử dụng vào mục đích đặc thù là khai thác khoáng sản).

* **Như vậy**, trường hợp quy định về mức tỷ lệ phần trăm trên địa bàn thành phố Hải Phòng mới trên cơ sở kế thừa các quy định cũ của hai địa phương trước sáp nhập và mức tỷ lệ phần trăm phổ biến trong cơ cấu thu tiền thuê đất của hai khu vực phía Đông và phía Tây thành phố là từ 1% đến 1,3% (trung bình là 1,15%) thì số thu tiền thuê đất hằng năm tăng 15%.

c. Cơ sở thực tiễn và căn cứ đề xuất.

Qua rà soát, kể từ giai đoạn Luật Đất đai năm 2013 chuyển tiếp sang Luật Đất đai 2024 và sau khi hai địa phương thực hiện sáp nhập (từ ngày 01/7/2025): Thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương cơ bản giữ nguyên quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất hằng năm phù hợp với điều kiện thực tiễn của hai địa phương.

Cụ thể đối với khu vực phía Đông (thành phố Hải Phòng cũ) là 1% trên toàn địa bàn thành phố; đối với khu vực phía Tây (tỉnh Hải Dương cũ) là từ 1% đến 1,3% ứng với các vị trí, tuyến đường, khu vực tại thành phố, thị xã, vị trí ven quốc lộ, tỉnh lộ... (không xét đến ngành nghề, lĩnh vực ưu đãi, đặc biệt ưu đãi đầu tư hoặc mục đích đặc thù là khai thác khoáng sản). Các quy định này đã được áp dụng xuyên suốt tại hai khu vực phía Đông và phía Tây thành phố trong khoảng thời gian kéo dài mà không có doanh nghiệp nào kiến nghị, phản hồi về mức thu, nộp tiền thuê đất hằng năm nêu trên.

Với nguyên tắc là xây dựng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo phân loại nhóm đất tại Bảng giá đất (đã nêu tại Mục 1.1); căn cứ tình hình thực tiễn của hai địa phương và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hải Phòng. Sở Tài chính dự kiến đề xuất các mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể như sau:

(1) Đối với các dự án thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ:

Với mục đích sử dụng là thương mại dịch vụ, các dự án thuê đất sẽ tập trung vào các khu vực “vùng lõi” của thành phố - là nơi tập trung các khu đô thị lớn, hoặc có vị trí tại các trục, tuyến đường chính, kết nối giao thông trọng điểm và có tiềm năng sinh lợi lớn để hoạt động du lịch, kinh doanh nhà hàng, văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại.

Qua tham khảo quy định tại một số tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Huế): Mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với đất thuê vào mục đích thương mại dịch vụ thường là mức cao nhất trong các

nhóm đất, dao động từ 1,4% đến 2% tùy thuộc vào điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương.

Do vậy, để đảm bảo nguồn thu tiền thuê đất và cân đối giữa các dự án thu tiền thuê đất trả hằng năm - trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ thuê trả tiền một lần sang trả tiền hằng năm), Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) là **1,3%** (mức tối đa của tỉnh Hải Dương cũ) để tính tiền thuê hằng năm đối với các dự án thuê đất vào mục đích thương mại dịch vụ trên toàn địa bàn thành phố.

(2) Đối với các Dự án thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải thương mại dịch vụ) sẽ được quy hoạch trong các khu công nghiệp, khu kinh tế... nằm ngoài khu vực trung tâm thành phố. Với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố là đẩy mạnh phát triển công nghiệp hiện đại, mang lại giá trị gia tăng cao và thu hút đầu tư trong các khu, cụm công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn thành phố:

Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) là **1%** (mức tối thiểu để cân đối với tiền thuê đất trả tiền một lần) để tính thu tiền thuê đất hằng năm đối với các dự án thuê đất vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải thương mại dịch vụ) trên toàn địa bàn thành phố nhằm khuyến khích đầu tư đối với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất.

(3) Đối với các Dự án thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Đây là nhóm đất có đặc thù là diện tích đất thuê lớn, vị trí tập trung tại các khu vực nông thôn hoặc khu vực ngoài đô thị, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đồng thời trong nhóm đất này có bao gồm một số ngành nghề đặc thù thuộc lĩnh vực ưu đãi, đặc biệt ưu đãi và khuyến khích đầu tư:

Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) là **1%** để tính thu tiền thuê đất hằng năm đối với các dự án thuê đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp nhằm khuyến khích đầu tư đối với các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất.

(4) Đối với các Dự án thuê đất sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản với đặc thù không phải là ngành sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ thông thường, không thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; đồng thời, vòng đời dự án khai thác khoáng sản được xác định theo giấy phép khai thác khoáng sản thường rất ngắn, từ 15-20 năm (thấp hơn nhiều so với các mục đích thuê đất khác từ 50 năm trở lên). Do vậy, Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) là **3%** (mức tối đa theo khung của Chính phủ) để tính thu tiền thuê đất hằng năm.

4.2. Về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

Đối với các dự án thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước:

Theo quy định trước đây của tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng đối với đất xây dựng công trình ngầm và đất có mặt nước: Về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với các mục đích nêu trên là **tương đồng**.

Qua rà soát, khu vực phía Đông và phía Tây thành phố đều chưa có phát sinh đối với dự án xây dựng công trình ngầm; đối với đất có mặt nước kể từ khi Luật Đất đai 2013 ban hành thì phát sinh rất ít dự án. Do vậy, chưa có đủ cơ sở và dữ liệu thực tiễn để đánh giá mức tỷ lệ (%) thu tiền phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố đối với các Dự án sử dụng đất vào mục đích nêu trên.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Sở Tài chính, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức tối đa đối với các dự án thuê đất xây dựng công trình ngầm và đất có mặt nước trên địa bàn thành phố; cụ thể:

1. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm được tính bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc 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.

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 một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 50% 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 gian sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

V. VỀ VIỆC XIN Ý KIẾN HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

- Tại khoản 1 Điều 26: “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 khoản 1 Điều 27: “Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.”

- Tại khoản 1 Điều 28: “Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.”

Theo các quy định nêu trên, để đảm bảo về trình tự thủ tục ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình

ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng:

Sở Tài chính kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết cho ý kiến về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng, làm cơ sở để Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo thẩm quyền.

Về hình thức ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố là Nghị quyết hành chính cho ý kiến của Hội đồng nhân dân thành phố theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27 và khoản 1 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

VI. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Bố cục dự thảo Quyết định

Nội dung chính của Quyết định bao gồm tám (08) điều như sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 2. Đối tượng áp dụng.
- Điều 3. Quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.
- Điều 4. Quy định đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai.
- Điều 5. Quy định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước quy định tại Luật Đất đai.
- Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp.
- Điều 7. Hiệu lực thi hành.
- Điều 8. Tổ chức thực hiện.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

Sở Tài chính trình UBND thành phố về việc ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng; với những nội dung cơ bản như sau:

1. Quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm

Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả hằng năm quy định tại Điều này được áp dụng cho trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, được áp dụng theo từng nhóm mục đích sử dụng đất thuê như sau (không phân biệt các xã, phường, đặc khu):

1.1. Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp: 1%.

1.2. Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (trừ nhóm đất quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều này): 1%.

1.3. Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ: 1,3%.

1.4. Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản: 3%.

2. Quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

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) thì đơn giá thuê đất được xác định như sau:

a. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: Đơn giá thuê đất được tính bằng 30% 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 trả một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất đó thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 2 Điều này.

3. Quy định về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

Đối với phần diện tích đất có mặt nước thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được xác định bằng 50% 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 gian sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

4. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các Dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo tiền thuê đất đang trong thời gian ổn định thì được tiếp tục thực hiện. Sau khi hết thời gian ổn định, tiền thuê đất cho chu kỳ kế tiếp theo được xác định theo quy định tại Quyết định này.

VII. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Dự kiến nguồn lực

- Ngân sách nhà nước bảo đảm cơ sở vật chất, bố trí kinh phí để tổ chức thi hành và theo dõi việc thi hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Ngoài kinh phí từ ngân sách nhà nước cấp, cơ quan được sử dụng nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

- Các cơ quan, đơn vị phối hợp soạn thảo: các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

- Cơ quan thẩm định: Sở Tư pháp.

2. Thời gian trình ban hành: Tháng 12/2025.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: NN&MT, TP;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Ban Quản lý Khu kinh tế;
- Thuế TP Hải Phòng;
- GD, PGD T.X.T;
- Lưu: VT, QL.G.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Tú

