

Số: /2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

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 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 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 Nghị quyết số .../NQ-HĐND ngày ... tháng ... năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số .../TTr-STC ngày ... tháng ... năm 2025.

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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này 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 đối với các trường hợp sau:

1. Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước).
2. Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất.
3. Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất, đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai năm 2024.
4. Nhà nước công nhận quyền 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, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.
5. Tính tiền nộp bổ sung (tiền thuê đất tăng thêm) đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024.
6. Tính số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi do người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, 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 sử dụng đất, tiền thuê đất.
3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 3. 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 tiền 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 (không phân biệt các xã, phường, đặc khu); như sau:

1. Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp: 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%.
3. Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ: 1,3%.
4. Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản: 3%.

Điều 4. 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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 khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 5. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính 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.

Điều 6. Điều khoản 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.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định có hiệu lực từ ngày ... tháng ... năm

2. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

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

b) Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

c) Điều 2 Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương 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 (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 8. Tổ chức thực hiện.

1. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Thuế thành phố Hải Phòng phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện việc xác định và thu, nộp tiền thuê đất theo quy định tại Quyết định này và các quy định hiện hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp; Trưởng Thuế thành phố Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Cục KTVB & QL XLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố Hải Phòng;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Như điều 8;
- Các Sở, Ban, ngành;
- Thuế thành phố Hải Phòng;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Công TTĐT - Văn phòng Chính phủ;
- Công TTĐT thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Hải Phòng;
- Công báo thành phố;
- Lưu: VT, TC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Châu