

Hải Phòng, ngày 14 tháng 11 năm 2025

BẢN TỔNG HỢP Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO 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 TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM VÀ ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính đã tổ chức lấy ý kiến đối với 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 hàng 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.

Nội dung tổng hợp ý kiến như sau:

1. Đến ngày 14/11/2025, tổng số có 62 cơ quan, đơn vị đã gửi ý kiến tham gia/góp ý, phản biện xã hội bằng văn bản về nội dung Dự thảo Quyết định của UBND thành phố quy định mức nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Kết quả cụ thể như sau:

- Cơ quan, đơn vị nhất trí với hồ sơ Dự thảo: 58/62 cơ quan, đơn vị.
- Cơ quan có ý kiến tham gia đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa: 03/62 cơ quan, đơn vị (Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, Ban Thường trực Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố).
- Cơ quan, đơn vị không có ý kiến tham gia đối với nội dung dự thảo: 01/62 cơ quan, đơn vị (Sở Khoa học và Công nghệ).

Cụ thể nội dung đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa của các cơ quan, đơn vị như sau:

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý/THAM VẤN/PHẢN BIỆN	NỘI DUNG GÓP Ý/ THAM VẤN/ PHẢN BIỆN	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
(1) Về tiêu đề của Quyết định	Ban thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam – TP Hải Phòng	Đề nghị xem xét sửa thành “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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng” .	Sở Tài chính không tiếp thu, do việc đặt tên gọi của Quyết định để thể hiện các mức tỷ lệ phần trăm (%) khác nhau để tính các đơn giá thuê đất tương ứng khác nhau (thuê đất trả tiền hằng năm, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước) thuộc thẩm quyền quy định của UBND thành phố tại khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024.
(2) Về dự thảo Quyết định	Ban thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam – TP Hải Phòng	Đề nghị rà soát lại nội dung Khoản 3, Điều 4 dự thảo Quyết định “Đối với đất xây dựng công trình ngầm...được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 2 Điều này”; do Khoản 2 Điều 4 không có điểm a, điểm b.	Sở Tài chính tiếp thu, chỉnh sửa khoản 3, Điều 4 dự thảo như sau: <i>“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 <u>khoản 1 và khoản 2 Điều này.</u>”</i>

<p>(1) Về Phạm vi áp dụng tại dự thảo Quyết định</p>	<p>Sở Nông nghiệp và Môi trường</p>	<p>Tại Điều 1. Phạm vi áp dụng Đề nghị nghiên cứu quy định theo hướng thu gọn nội dung cụ thể như: “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 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 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024”; <i>không cần liệt kê chi tiết các trường hợp áp dụng.</i></p>	<p>Sở Tài chính không tiếp thu, do: Việc quy định chi tiết phạm vi áp dụng là cần thiết để các cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất có thông tin đầy đủ về các trường hợp áp dụng tỷ lệ phần trăm (%) để xác định nghĩa vụ về tiền thuê đất với ngân sách theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; đồng thời, đây là nội dung kế thừa Quyết định số 51/2024/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 của UBND thành phố Hải Phòng.</p>
<p>(2) Về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm</p>	<p>Sở Nông nghiệp và Môi trường</p>	<p>Điều 3 của Dự thảo chưa phân theo khu vực cần thu hút đầu tư. Bên cạnh đó, dự thảo chưa có quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất cho các ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc đầu tư tại địa bàn khuyến khích đầu tư. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu mức tỷ lệ phần trăm (%) có tính ưu đãi đối với các dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư vào địa bàn khu vực phía Tây thành phố Hải Phòng.</p>	<p>Sở Tài chính không tiếp thu do đã làm rõ nội dung này tại Tờ trình, cụ thể như sau: - Đối với các nhóm đất thuộc lĩnh vực, ngành nghề ưu đãi đầu tư, khuyến khích đầu tư (Nhóm đất sản xuất nông nghiệp, nhóm đất trong KCN, CCN) thuộc loại đất phải <u>quy định riêng mức giá trong Bảng giá đất</u> (theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) và <u>có mức giá tương đối thấp so với nhóm đất phi nông nghiệp khác.</u> - Đồng thời, đối 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 <u>đã được quy định cụ thể</u> về chính sách ưu đãi về <u>miễn tiền thuê</u> tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Do vậy, việc đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) thấp hơn để tính đơn giá thuê đất đối với các dự án thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư tương đương việc các doanh nghiệp tiếp tục được hưởng một cơ chế ưu</p>

			<p>đãi; điều này có thể ảnh hưởng đến nguồn thu tiền thuê đất.</p> <p>Mặt khác, theo số liệu do Thuế thành phố cung cấp thì đối với các Dự án phía Tây thành phố thuộc nhóm ngành nghề ưu đãi (đang được áp dụng mức tỷ lệ dưới 1%) chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng số dự án của cả tỉnh Hải Dương cũ (56/1.631 dự án); các Dự án này vẫn tiếp tục thực hiện theo tiền thuê đất đã được xác định theo mức tỷ lệ phần trăm (%) hiện hành. Đối với các Dự án mới triển khai sau khi hai địa phương sáp nhập thì việc quy định chung một chính sách để áp dụng trên toàn thành phố là cần thiết, đảm bảo công bằng trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp giữa 02 khu vực.</p>
(3) Về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm	Sở Nông nghiệp và Môi trường	<p>Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét chỉnh sửa, bổ sung đoạn đầu của Điều 3 theo hướng quy định: <i>Tỷ lệ % tính tiền thuê đất cho cả trường hợp đấu giá quyền thuê đất mà hết thời gian ổn định đơn giá.</i></p>	<p>Sở Tài chính không tiếp thu, do nội dung này đã được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: “2. <i>Việc xác định tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Nghị định này.</i>” (thời gian ổn định tiền thuê đất được quy định bao gồm cả trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).</p>
(1) Về Căn cứ ban hành tại dự thảo Quyết định	Sở Tư pháp	<ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị chỉnh lý căn cứ ban hành là Luật theo hướng: “Luật...số...” cho phù hợp với mẫu số 21 Phụ lục III kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ. - Bỏ các căn cứ là Nghị quyết số 202/2025/QH15 vì không liên quan trực tiếp đến nội dung dự thảo. 	<p>Sở Tài chính tiếp thu, chỉnh lý tại dự thảo.</p>

(2) Về Phạm vi áp dụng tại dự thảo Quyết định	Sở Tư pháp	<p>Tại Điều 1 dự thảo, đề nghị chỉnh lý thành “<i>Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá,...</i>” cho phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và thống nhất với Điều 3 dự thảo.</p>	<p>Sở Tài chính tiếp thu, chỉnh lý tại Điều 1 dự thảo: “<i>Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá..</i>”</p>
(3) Về nội dung dự thảo	Sở Tư pháp	<p>Tại Điều 3 dự thảo, đề nghị sửa đoạn “<i>Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá 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)..</i>” cho chính xác.</p>	<p>Sở Tài chính tiếp thu, chỉnh lý tại Điều 3 dự thảo: “<i>Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá 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), cụ thể như sau:</i>”</p>
(4) Về nội dung dự thảo	Sở Tư pháp	<p>Khoản 3 Điều 4 quy định: “<i>...được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 2 Điều này</i>” nhưng tại khoản 2 Điều 4 không có các điểm a, b. Đề nghị viện dẫn cho chính xác.</p>	<p>Sở Tài chính tiếp thu, chỉnh lý khoản 3, Điều 4 dự thảo như sau: “<i>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.</i>”</p>
(5) Về nội dung dự thảo	Sở Tư pháp	<p>Đề nghị sửa tiêu đề Điều 6 thành “<i>Điều khoản chuyển tiếp</i>”.</p>	<p>Sở Tài chính tiếp thu, chỉnh lý tại Điều 6 dự thảo thành “<i>Điều khoản chuyển tiếp</i>”.</p>
(7) Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo	Sở Tư pháp	<p>Đề nghị trình bày dự thảo theo đúng mẫu số 19 Phụ lục III kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; theo đó: bỏ phần gạch dưới tên của Quyết định, bỏ phần cơ quan ban hành dưới phần tên</p>	<p>Sở Tài chính tiếp thu, chỉnh lý tại nội dung dự thảo.</p>

		của Quyết định.	
(8) Về trình tự, thủ tục	Sở Tư pháp	Hồ sơ gửi kèm theo Công văn số 8085/STC-QLG ngày 04/11/2025 chỉ chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. Đề nghị Sở Tài chính bổ sung đầy đủ các tài liệu để tổ chức việc lấy ý kiến và gửi hồ sơ lấy ý kiến, nhất là các tài liệu gửi đăng công thông tin điện tử thành phố theo đúng quy định trước khi gửi Sở Tư pháp thẩm định.	Trong quá trình lấy ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị và đăng tải trên công thông tin điện tử thành phố, Sở Tài chính đã phát hành bản chuẩn của Công văn số 8085/STC-QLG ngày 04/11/2025 trong đó gửi đầy đủ các hồ sơ, tài liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn của Sở Tư pháp tại Công văn số 2925/STP-XDVB ngày 27/8/2025.
(1) Về nội dung dự thảo	Bộ phận Pháp chế Sở Tài chính	Tại điểm c khoản 2 Điều 7: Tên đầy đủ của Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương là: sửa đổi một số điều của Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 ban hành “Đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi là thủy sản và vật nuôi khác; đơn giá đào đắp ao khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương” và Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 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.	Tiếp thu ý kiến của bộ phận pháp chế Sở, chỉnh lý nội dung tại khoản 2 Điều 7 như sau: “2. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành: .. c) <u>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.</u> ”

	<p>Trong đó nội dung về Đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi là thủy sản và vật nuôi khác; đơn giá đào đắp ao khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương thuộc lĩnh vực của Sở Nông nghiệp và Môi trường</p> <p>Do đó, đề nghị nghiên cứu, chỉnh lý lại cho phù hợp</p>	
--	---	--