UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG **SỞ TÀI CHÍNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: /TTr-STC	*Hải Phòng, ngày tháng năm 2026*

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

DỰ THẢO

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 quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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; 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;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Thực hiện nhiệm vụ tại Thông báo số 564-TB/TU ngày 05/9/2026 của Ban Thường vụ Thành ủy về nghiên cứu, điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, nhất là đối với các khu, cụm công nghiệp nhằm tăng sức hấp dẫn môi trường kinh doanh của thành phố, tạo động lực thu hút các dự án đầu tư;

Thực hiện Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../11/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đăng ký xây dựng Quyết định thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 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 .../11/2026 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 (thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố).

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 (thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố). Nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị

- Tại tiểu mục 2.4, Mục III Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật đất đai và các Luật có liên quan đã nêu rõ định hướng về xây dựng, hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai như sau:

"III- NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP

2. Hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất đồng bộ với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa

2.4. Về giá đất, tài chính đất đai và điều tiết địa tô chênh lệch

(..) Chính sách tài chính về đất đai phải bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; có cơ chế phân bổ hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương; có chính sách điều tiết hợp lý giá trị tăng thêm từ đất do quy hoạch được thực hiện, đầu tư hạ tầng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, mở rộng không gian đô thị để phòng chống lợi ích nhóm, tham nhũng, lãng phí, tiêu cực; tạo nguồn lực hiện đại hoá cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở cho thuê và thực hiện các chính sách an sinh xã hội."

- Tại điểm a, tiểu mục 2, Mục II Nghị quyết số 11-NQ/TU, ngày 25/7/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố về tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo nhiệm vụ thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế GRDP 6 tháng cuối năm 2026 và giai đoạn 2026 - 2030 đạt bình quân từ 13%/năm trở lên đã nêu rõ giải pháp trọng tâm là rà soát, ban hành cơ chế, chính sách tháo gỡ điểm nghẽn về đầu tư, đất đai, quy hoạch:

"II. NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU 06 THÁNG CUỐI NĂM 2026 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO

2. Nhiệm vụ, giải pháp chung giai đoạn 2026 - 2030

a) Rà soát, ban hành cơ chế, chính sách tháo gỡ điểm nghẽn về đầu tư, đất đai, quy hoạch; cải thiện thực chất môi trường đầu tư kinh doanh, cải cách hành chính, chuyển đổi số Tập trung lãnh đạo, chỉ đạo công tác tổng rà soát văn bản quy phạm pháp luật, kịp thời sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc ban hành mới theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách của thành phố để tháo gỡ các điểm nghẽn về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng, tài nguyên, môi trường, tài chính, ngân sách và cải cách hành chính.."

2. Căn cứ pháp lý

- Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026) của Chính phủ 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 – Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01m^2 đất ghi trên Phiếu chuyển thông tin)

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 theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m^2)."

- 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 giả 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…"

Căn cứ theo các quy định nêu trên, việc Sở Tài chính đề xuất xây dựng 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 áp dụng đối với các tổ chức, doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng là có cơ sở pháp lý và thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Cơ sở thực tiễn.

Sau khi sáp nhập tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng từ 01/7/2025 (lấy tên là thành phố Hải Phòng), Sở Tài chính đã tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 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 trên cơ sở kế thừa các quy định của tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng (cũ) để đảm bảo đồng bộ, thống nhất về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan nhà nước trong quá trình quản lý và đảm bảo công bằng đối với các doanh nghiệp được cho thuê đất tại khu vực phía Đông và phía Tây thành phố trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách.

Về đánh giá kết quả thực hiện, sau khi Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 đã trực tiếp đóng góp làm tăng số thu tiền thuê đất hằng năm của thành phố lên 30% so với số thu trong năm 2025 (ước đạt 1.447 tỷ đồng, tăng 334 tỷ đồng so với số thu 1.113 tỷ đồng tiền thuê đất hằng năm trong năm 2025).

Bên cạnh những kết quả tích cực về thu ngân sách, trong quá trình thực hiện và áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%) tại Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND để tính đơn giá thuê đất. Sở Tài chính có nhận được văn bản của Hiệp hội vận tải thành phố kiến nghị rà soát, điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm đối với đất thương mại, dịch vụ (mức 1,3%) để làm giảm giá thành vận tải, chi phí đầu vào từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp Hải Phòng so với các địa phương lân cận như Quảng Ninh, Hưng Yên, Bắc Ninh (đặc biệt là khối doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ logistics, kinh doanh kho bãi, dịch vụ vận tải phụ trợ, trung tâm đăng kiểm, bảo dưỡng phương tiện vận tải..). Trong bối cảnh hiện nay đối với nhóm ngành này, tiền thuê đất hằng năm là một khoản chi phí cố định tương đối lớn, phát sinh ngay cả khi doanh thu sụt giảm hoặc diện tích đất thuê chưa khai thác hết do vướng hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch hành lang thoát nước, giao thông nội bộ, cây xanh..

Ngày 04/9/2026, Ban Thường vụ Thành ủy đã họp, nghe báo cáo và ban hành Thông báo số 564-TB/TU ngày 05/9/2026 kết luận về công tác xây dựng Đảng, chính quyền, vận động Nhân dân và phát triển kinh tế, xã hội tháng 8 - nhiệm vụ trọng tâm tháng 9; kiểm điểm việc thực hiện Nghị quyết số 11-NQ/TU, ngày 15/7/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố, nhiệm vụ trọng tâm tháng 9 và các tháng tiếp theo năm 2026. Theo đó, đánh giá chung về tình hình trong các tháng cuối năm thành phố còn đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức trong việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế GRDP đạt bình quân từ 13%/năm

trở lên, đặc biệt là khó khăn do thị trường bất động sản sụt giảm làm giảm sức hút đối với các nhà đầu tư và dòng vốn đầu tư vào thị trường; đồng thời, lợi thế cạnh tranh về vị trí kết nối của Hải Phòng không còn mang tính vượt trội do hạ tầng liên vùng ngày càng hoàn thiện. Trong bối cảnh nhiều địa phương trong nội vùng trở thành thành phố (Quảng Ninh, Bắc Ninh), đặt ra nhiệm vụ cho thành phố Hải Phòng phải nâng cao năng lực cạnh tranh mạnh mẽ trong thu hút đầu tư song song với phát huy nguồn lực nội tại để giữ vững động lực tăng trưởng.

Trên cơ sở đó, Ban Thường vụ Thành ủy giao Đảng ủy Ủy ban nhân thành phố chỉ đạo thực hiện các nhóm nhiệm vụ trọng tâm về phát triển kinh tế - xã hội theo Nghị quyết số 11-NQ/TU, trong đó có nhiệm vụ *"Tiếp tục cải thiện mạnh mẽ môi trường đầu tư kinh doanh, tập trung vào tính cạnh tranh trong tiếp cận đất đai, quản lý đầu tư; cải cách thực chất thủ tục hành chính".* Cụ thể, về tiếp cận đất đai cần khẩn trương *rà soát, nghiên cứu, tham mưu điều chỉnh những bất cập của giá một số loại đất (nông nghiệp, khu cụm công nghiệp, đất ở và đất thương mại dịch vụ) quy định trong Bảng giá đất hiện hành, bảo đảm phù hợp với thị trường; đồng thời nghiên cứu, điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất, nhất là đối với các khu, cụm công nghiệp nhằm tăng sức hấp dẫn môi trường kinh doanh của thành phố, tạo động lực thu hút các dự án đầu tư.."*

Từ thực tiễn nêu trên, việc Sở Tài chính xây dựng Quyết định thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 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 là cần thiết để kịp thời điều chỉnh những bất cập về tỷ lệ tính tiền thuê đất, phù hợp với mục tiêu cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, tập trung vào tính cạnh tranh trong tiếp cận đất đai và thu hút đầu tư, tạo động lực tăng trưởng cho thành phố.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO

1. Mục đích

Xây dựng Quyết định thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 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 kịp thời điều chỉnh những bất cập về tỷ lệ tính tiền thuê đất, phù hợp với mục tiêu cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, tập trung vào tính cạnh tranh trong tiếp cận đất đai và thu hút đầu tư, tạo động lực tăng trưởng "hai con số" theo ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 564-TB/TU ngày 05/9/2026.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

- Về nội dung: xây dựng Dự thảo Quyết định nhằm bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất và phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15, 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.

- Về thể thức, thẩm quyền ban hành và trình tự thủ tục: bảo đảm tuân thủ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Về việc xây dựng dự thảo Quyết định

- Thực hiện Quyết định số ..../QĐ-UBND ngày .../11/2026 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 quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và so sánh, đối chiếu quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố với quy định của một số địa phương lân cận (Quyết định số 107/2025/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của tỉnh Quảng Ninh, Quyết định số 147/2025/QĐ-UBND ngày 19/12/2025 của tỉnh Hưng Yên, Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của tỉnh Bắc Ninh).

- Sau khi nghiên cứu các quy định của pháp luật và đối chiếu với quy định của các địa phương nêu trên, căn cứ nhiệm vụ tại Thông báo số 564-TB/TU ngày 05/9/2026 của Ban Thường vụ Thành ủy:

Sở Tài chính đã hoàn thiện 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 (thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố).

2. Về việc tổ chức lấy ý kiến dự thảo Quyết định

- Sở Tài chính đã có Văn bản số 10777/STC-QLG ngày 09/11/2026 gửi Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố; các Sở, ngành thành phố; Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Thuế Thành phố Hải Phòng; 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.

- Toàn bộ nội dung Dự thảo Tờ trình, Dự thảo Quyết định được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của thành phố và trang thông tin của Sở Tài chính.

- Đến hết ngày 19/11/2025, Sở Tài chính đã nhận được ý kiến tham gia của ... cơ quan, đơn vị, trong đó:

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

+ ... cơ quan, đơn vị 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 đầy đủ và hoàn thiện nội dung dự thảo Quyết định. Ngày 19/11/2026, 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 19/11/2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số ...../STC-QLG đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ngày ..../11/2026, 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.

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

1. Bố cục của 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. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm.

- Điều 4. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

- Điều 5. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước.

- 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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về:

a) Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (sửa đổi bởi khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026) của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

b) Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính 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) theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

c) Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 được Nhà nước 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 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.

3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.

Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm.

1. Về phân chia nhóm đất để quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất:

- Căn cứ khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 26/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 26 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP):

"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 – Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01m^2 đất ghi trên Phiếu chuyển thông tin)

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 theo quy định tại Điều 5 Nghị định này; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m^2)."

Theo quy định nêu trên, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm được quy định trong *khung tỷ lệ* từ 0,25% đến 3% phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương. Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.

- Bảng giá đất lần đầu đối với các loại đất nông nghiệp, phi nông nghiệp ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 34/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026) của Hội đồng nhân dân thành phố đã phân chia thành các khu vực, vị trí tương ứng theo điều kiện kinh tế - xã hội, các yếu tố về kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật, lợi thế sử dụng đất của các phường, xã, đặc khu; do đó, các yếu tố này đã được phản ánh trực tiếp vào mức giá tại Bảng giá đất của thành phố.

Do vậy, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm được phân chia theo các nhóm đất nông nghiệp và phi nông nghiệp quy định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 34/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026) của HĐND thành phố để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất. Cụ thể:

- Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

- Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp).

- Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ.

- Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản.

2. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với từng nhóm đất:

a) Nhóm đất nông nghiệp:

Theo Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp được quy định là 1%.

Qua rà soát Bảng giá đất nông nghiệp tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 28/7/2026) của HĐND thành phố cho thấy, giá đất trồng cây hằng năm và đất nuôi trồng thủy sản được quy định từ 100.000 đồng/m² đến 130.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm từ 120.000 đồng/m² đến 140.000 đồng/m²; đất rừng sản xuất từ 40.000 đồng/m² đến 60.000 đồng/m².

**** So sánh Bảng giá đất nông nghiệp giữa Hải Phòng và các địa phương lân cận:***

Loại đất nông nghiệp	**Giá đất nông nghiệp (nghìn đồng/m^2)**			
	Hải Phòng	**Quảng Ninh**	**Bắc Ninh**	**Hưng Yên**
Đất trồng cây hằng năm	100 – 130	45 – 85	70 – 90	75 – 125
Đất trồng cây lâu năm	120 – 140	35 – 80	70 – 90	75 – 135
Đất nuôi trồng thủy sản	100 – 130	28 – 50	70 – 90	75 – 125
Đất rừng sản xuất	40 – 60	6,5 – 11	30 – 40	75 – 135
Đất làm muối	70			75
Đất chăn nuôi tập trung	120 – 140			75 – 135

Qua nghiên cứu, đối chiếu với Bảng giá đất nông nghiệp của một số địa phương lân cận cho thấy, tại nhiều địa bàn thuộc thành phố Quảng Ninh và thành phố Bắc Ninh, giá đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản đều được quy định thấp hơn khá nhiều so với các mức giá tương ứng của thành phố Hải Phòng. Đối với tỉnh Hưng Yên, các mức giá đất nông nghiệp có mức tương đồng nhất định với Hải Phòng. Ví dụ, giá đất trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản tại các xã Hải Phòng là 100.000 đồng/m², tương đương xã Tân Hưng và phường Sơn Nam của Hưng Yên, nhưng thấp hơn mức 125.000 đồng/m² tại các xã Văn Giang và Như Quỳnh. Đối với đất trồng cây lâu năm, giá đất 120.000 đồng/m² tại các xã Hải Phòng bằng mức của xã Tân Hưng và phường Sơn Nam, nhưng thấp hơn mức 135.000 đồng/m² tại xã Văn Giang.

Điều này cho thấy giá đất nông nghiệp tại các địa phương có sự khác biệt đáng kể theo điều kiện tự nhiên, khả năng sinh lợi và tạo ra thu nhập của đất phụ thuộc vào đặc điểm cây trồng, vật nuôi, chi phí đầu tư và rủi ro thị trường tại từng khu vực. Trong điều kiện áp dụng cùng mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, địa phương có mặt bằng giá đất cao hơn có thể phát sinh nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất cao hơn đối với những dự án có điều kiện tương đồng. Mặt khác, hoạt động sản xuất nông nghiệp có hiệu quả kinh tế trên một đơn vị diện tích đất thường không cao, trong khi nhiều dự án cần diện tích lớn, vốn đầu tư ban đầu đáng kể và thời gian thu hồi vốn dài.

Từ thực trạng và phân tích trên, Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với đất nông nghiệp là **0,5%** nhằm bảo đảm chi phí thuê đất phù hợp hơn với đặc thù sản xuất nông nghiệp, góp phần nâng cao khả năng duy trì và phát triển hoạt động sản xuất. Việc điều chỉnh tỷ lệ phần trăm nêu trên (từ 1% xuống 0,5%) giúp giảm trực tiếp một nửa đơn giá thuê đất theo cùng giá đất, đưa chi phí thuê đất của thành phố xuống thấp hơn các địa phương khác trong bối cảnh Bảng giá đất nông nghiệp của thành phố Hải Phòng đang được xây dựng ở mức cao so với hai thành phố Quảng Ninh, Bắc Ninh; từ đó góp phần giảm sự chênh lệch giữa chi phí sử dụng đất và khả năng tạo ra thu nhập của các dự án sản xuất nông nghiệp mà không làm thay đổi mức giá đất nông nghiệp đã được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Bảng giá đất kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 28/7/2026).

b) Nhóm đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp):

Theo Bảng giá đất tại Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025, trong đó quy định giá đất riêng đối với đất thuê trong khu, cụm công nghiệp và xác định vị trí cụ thể của từng Dự án theo vị trí tuyến đường giao thông kết nối chính đến các khu vực quy hoạch khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố.

Sau khi khảo sát, đối chiếu với quy định về Bảng giá đất và quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với đất thuê trong trong khu, cụm công nghiệp tại các địa phương lân cận, kết quả như sau:

Tỉnh, thành phố	**Giá Bảng cao nhất *(đ/m²)***	**Giá Bảng thấp nhất *(đ/m²)***	**Giá Bảng trung bình *(đ/m²)***	**Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất hằng năm**
1. Hải Phòng	5.100.000	1.800.000	2.835.000	1,0%
2. Bắc Ninh	2.200.000	650.000	1.375.000	1,0% (trừ các trường hợp ưu đãi đầu tư: 0,5%)
3. Quảng Ninh	2.000.000	450.000	870.000	1,0%
4. Hưng Yên	1.340.000	700.000	1.040.000	1,0% (trừ một số địa bàn: 0,8%)

Như vậy, quy định của thành phố Hải Phòng về mức tỷ lệ 1% để tính đơn giá thuê đất đối với đất trong khu, cụm công nghiệp là *thống nhất, không chênh lệch* với mức thông thường của các địa phương lân cận có cùng điều kiện kinh tế - xã hội (trừ các trường hợp thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư của thành phố Bắc Ninh và một số địa bàn của tỉnh Hưng Yên có điều kiện khó khăn thuộc tỉnh Thái Bình cũ); tuy nhiên thành phố chưa tạo được lợi thế cạnh tranh về tỷ lệ thu tiền thuê đất so với các địa phương này.

Mặt khác, giá đất trong khu, cụm công nghiệp theo Bảng giá đất tại Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND của thành phố cao hơn khá nhiều so với 03 địa phương còn lại *(giá trung bình lần lượt gấp 2,1, 3,3 và 2,7 lần so với Bắc Ninh, Quảng Ninh và Hưng Yên)*. Mặt bằng giá đất công nghiệp ở mức cao nêu trên được xây dựng trên cơ sở lợi thế đặc thù của thành phố về hệ thống cảng biển nước sâu, kết cấu hạ tầng giao thông liên vùng và các dịch vụ logistics đồng bộ, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp giảm chi phí sản xuất, vận chuyển, lưu kho và xuất nhập khẩu hàng hóa. Đặc biệt sau khi hợp nhất, thành phố Hải Phòng có không gian phát triển công nghiệp mở rộng, hình thành mạng lưới các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, trung tâm sản xuất công nghiệp và các ngành công nghiệp hỗ trợ có tính liên kết cao, tạo điều kiện nâng cao khả năng khai thác, sử dụng và giá trị kinh tế của đất công nghiệp mang lại tại những khu vực có lợi thế về vị trí và kết cấu hạ tầng (giá đất công nghiệp cao).

Trong bối cảnh thành phố Hải Phòng đang tập trung phát triển các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ và dịch vụ cảng biển logistics, việc gia tăng chi phí sử dụng đất có thể ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh về chi phí sản xuất, kinh doanh, từ đó tác động trực tiếp đến quyết định đầu tư của doanh nghiệp. Mặt khác, đối với các doanh nghiệp, tổ

chức thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp ngoài tiền thuê đất thì còn phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác như thuế, phí có liên quan.

Việc điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với nhóm đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp cần được xem xét như một giải pháp điều tiết nghĩa vụ tài chính hợp lý, vừa góp phần hạn chế tác động bất lợi của biến động giá đất đến chi phí hoạt động của doanh nghiệp, vừa đảm bảo hài hòa giữa yêu cầu phản ánh đúng giá trị nguồn lực đất đai với mục tiêu duy trì lợi thế cạnh tranh và tạo môi trường đầu tư thuận lợi, hỗ trợ các doanh nghiệp ổn định, phát triển hoạt động sản xuất, kinh doanh, tạo việc làm tại địa phương và nguồn thu cho ngân sách thành phố.

Đối với giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu, cụm công nghiệp có thể được xác định giá đất theo từng tuyến đường, khu vực, vị trí trong Bảng giá đất, do đó thường chịu tác động của nhiều yếu tố gắn với đất ở như quá trình đô thị hóa, đầu tư kết cấu hạ tầng và sự phát triển của thị trường bất động sản, đặc biệt tại địa bàn đô thị và vùng ven đô. Trong khi đó, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thường có tỷ suất sinh lời thấp hơn nhiều so với đất thương mại dịch vụ, hiệu quả kinh tế của hoạt động sản xuất thường không gắn với mức tăng của giá đất trên thị trường, đặc biệt đối với doanh nghiệp có quy mô vừa và nhỏ, đã sử dụng đất ổn định trong thời gian dài.

Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại Bảng giá đất theo Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 34/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026) của HĐND thành phố có sự phân hóa rất lớn theo địa bàn, vị trí và khu vực (nông thôn và đô thị); cụ thể một số tuyến đường có vị trí thuận lợi ở hai khu vực như sau:

Địa bàn, tuyến đường	**Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp VT1 (tr.đ/m^2)**	**Đơn giá thuê theo tỷ lệ 1% (đồng/m^2/năm)**	**Đơn giá thuê theo tỷ lệ 0,8% (đồng/m^2/năm)**
A/ Khu vực nông thôn			
Xã An Hưng – Đường H45	2,450	24.500	19.600
Xã An Hưng – Tỉnh lộ 362, đoạn giáp An Khánh đến Cống Cầm	3,675	36.750	29.400
Xã An Khánh – Đường tỉnh 354, đoạn giáp Phù Liễn đến cầu Nguyệt	7,350	73.500	58.800
Xã Cẩm Giàng – Quốc lộ 38, đoạn giáp chợ tự phát Mỹ Ngọc đến hết địa phận xã	5,625	56.250	45.000

Xã Cẩm Giàng – Đường nối QL38 với đường tỉnh 31 Hưng Yên	6,750	67.500	54.000
B/ Khu vực đô thị			
Phường Thủy Nguyên – QL10	8,750	87.500	70.000
Phường Thủy Nguyên – TL359, đoạn từ cầu Bính đến đại lộ Đông Tây	21,000	210.000	168.000
Phường Thủy Nguyên – TL359, đoạn từ đại lộ Đông Tây đến lối rẽ chùa Ngọc Hoa	22,750	227.500	182.000
Phường Thủy Nguyên – Đường Đỗ Mười, đoạn từ chân cầu Hoàng Văn Thụ đến KĐT Hoàng Huy New City	28,000	280.000	224.000
Phường Lê Thanh Nghị – Đường Lê Thanh Nghị, đoạn số nhà 315–316 đến ngã tư Hải Tân	17,400	174.000	139.200
Phường Lê Thanh Nghị – Đường Lê Thanh Nghị, đoạn từ số nhà 273, 278 đến số nhà 313, 314	6,125	61.250	49.000

** Từ bảng số liệu nêu trên, có thể thấy:*

+ Trong khu vực đô thị, giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trên cùng một địa bàn phường, tại các tuyến đường liền kề nhau (QL10, TL359 và đường Đỗ Mười của phường Thủy Nguyên) hay các đoạn trên cùng một tuyến đường Lê Thanh Nghị, phường Lê Thanh Nghị) đã có sự phân hóa rất lớn, do giá đất phản ánh trực tiếp lợi thế về vị trí. Với một doanh nghiệp có nhu cầu thuê 01ha đất phục vụ sản xuất tại tuyến đường Đỗ Mười, mức tiền thuê đất tính theo tỷ lệ và Bảng giá đất hiện hành là 2,8 tỷ đồng/năm; nếu điều chỉnh giảm tỷ lệ xuống 0,8% thì mức chi phí này còn 2,24 tỷ đồng/năm, giảm gần 600 triệu đồng/năm.

Như vậy, đối với đất sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị, doanh nghiệp có thể phải gánh chi phí tiền thuê đất tương đối cao (chi phí trực tiếp) do lợi thế vị trí của khu đất, mặc dù hoạt động sản xuất không khai thác được toàn bộ lợi thế thương mại của vị trí đó.

+ Ngay trong phạm vi khu vực nông thôn thì giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cũng có sự phân hóa theo vị trí, cụ thể tại một số tuyến đường có điều kiện giao thông thuận lợi (quốc lộ, tỉnh lộ hoặc huyện lộ cũ) trung bình từ 5-7 triệu đồng/m^2 hoặc cao hơn. Nếu điều chỉnh mức tỷ lệ % từ 1% xuống 0,8%, đơn giá

thuê đất hằng năm đối với những bị trí này có thể giảm khoảng 10.000 – 14.000 đồng/m^2/năm, tương đương giảm từ 100-140 triệu đồng/ha/năm.

Trường hợp chỉ điều chỉnh quy định đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp và giữ nguyên đối với đất cơ sở sản xuất ngoài khu, cụm công nghiệp sẽ dẫn đến tỷ lệ (%) áp dụng cao hơn 25%, trong khi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp chịu tác động trực tiếp của vị trí đất ở (không quy định Bảng giá riêng) nên có mức giá trung bình cao hơn rất nhiều; đồng thời, các doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp có thể chưa được hưởng lợi từ hạ tầng kỹ thuật tập trung và dịch vụ hỗ trợ sản xuất như doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

Việc điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với nhóm đất thuê làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phù hợp sẽ bảo đảm tính đồng bộ, công bằng tương đối trong chính sách tài chính đất đai, tránh tạo ra sự chênh lệch bất hợp lý về nghĩa vụ tài chính giữa các doanh nghiệp có hoạt động sản xuất cùng tính chất nhưng khác biệt về địa điểm sử dụng đất (trong và ngoài khu, cụm công nghiệp), đặc biệt đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ và các cơ sở sản xuất tại khu vực nông thôn, duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó góp phần hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và tạo việc làm tại chỗ; đặc biệt trong bối cảnh sau khi hợp nhất, thành phố Hải Phòng có không gian phát triển công nghiệp rộng lớn và có sự khác biệt, chênh lệch tương đối rõ ràng giữa các khu vực về kết cấu hạ tầng, khả năng tiếp cận thị trường, lao động và dịch vụ hỗ trợ sản xuất.

Từ những lập luận trên, Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất đối với nhóm đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp) là **0,8%**. Mức điều chỉnh này so với quy định hiện hành cơ bản phù hợp với mục tiêu hài hòa giữa lợi ích ngân sách trong ngắn hạn và phát triển kinh tế trong dài hạn thông qua việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất và mở rộng hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố.

Việc điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của thành phố Hải Phòng xuống 0,8% sẽ tạo ra mức tỷ lệ thấp hơn mức thông thường đang áp dụng tại thành phố Quảng Ninh và thành phố Bắc Ninh, đồng thời tương đương mức thấp nhất của tỉnh Hưng Yên. Trong điều kiện giá đất tính tiền thuê đất và các yếu tố liên quan không thay đổi, mức tỷ lệ này giúp giảm 20% đơn giá thuê đất hằng năm so với quy định hiện hành. Đối với những khu vực có mức giá đất cao, khoản giảm chi phí tiền thuê đất này có tác động đáng kể, góp phần tạo điều kiện để doanh nghiệp duy trì hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư đổi mới thiết bị và nâng cao khả năng cạnh tranh.

c) Đối với đất thương mại, dịch vụ:

Theo Phụ lục II Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 (sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 34/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026) của HĐND thành phố: Giá đất thương mại, dịch vụ được quy định theo từng tuyến đường, khu vực, vị trí và có sự phân hóa lớn giữa các khu vực, vị trí, nhất là giữa khu vực đô thị, ven đô và nông thôn.

. Cụ thể giá đất tại một số tuyến đường tại các khu vực, vị trí và đơn giá thuê đất xác định theo các mức tỷ lệ (%) như sau:

Địa bàn, tuyến đường	Giá đất thương mại VT1 (tr.đ/m^2)	Đơn giá thuê theo tỷ lệ 1,3% (đồng/m^2/năm)	Đơn giá thuê theo tỷ lệ 1% (đồng/m^2/năm)
A/ Khu vực nông thôn			
Xã Kiến Thụy – KV1 – Đường 362 đoạn từ giáp xã Kiến Minh đến Ngã ba bến xe	13,500	175.500	135.000
Xã Kiến Thụy – KV3 – Đường trục thôn KV Núi Đối, đoạn từ Ngã tư Tắc Giang đến hết TTTM Núi Đối Plaza	9,000	117.000	90.000
Xã An Khánh – KV1 – Đường tỉnh 354, đoạn giáp Phù Liễn đến cầu Nguyệt	9,450	122.850	94.500
Xã Nam Sách – KV1 – Đường Nguyễn Đức Sáu, đoạn từ Cầu Mạc Thị Bưởi đến Quốc lộ 37	11,400	148.200	114.000
Xã Nam Sách – KV1 – Đường Trần Hưng Đạo, đoạn từ Quốc lộ 37 đến Ngã tư giao đường Trần Phú	10,500	136.500	105.000
Xã Cẩm Giàng – Quốc lộ 38, đoạn giáp chợ tự phát Mỹ Ngọc đến hết địa phận xã	6,750	87.750	67.500
Xã Cẩm Giàng – Đường nối QL38 với đường tỉnh 31 Hưng Yên	8,100	105.300	81.000
Đặc khu Cát Hải – Đường Cát Tiên, đoạn từ ngã ba Chùa Đông đến cuối đường	18,000	234.000	180.000
Đặc khu Cát Hải – Đường tỉnh 356 từ Bến phá Cái Viềng đến hết khu TĐC Hùng Sơn	6,750	87.750	67.500
B/ Khu vực đô thị			
Phường An Biên – Đường Võ Nguyễn Giáp, đoạn từ Nguyễn Văn Linh đến đường Thiên lôi	50,000	650.000	500.000

Phường An Biên – Đường Bùi Viện, đoạn từ Ngã tư Trực Cát đến hết địa phận phường An Biên cũ	20,250	263.250	202.500
Phường Thủy Nguyên – QL10	11,250	146.250	112.500
Phường Thủy Nguyên – TL359, đoạn từ cầu Bính đến đại lộ Đông Tây	27,000	351.000	270.000
Phường Thủy Nguyên – TL359, đoạn từ đại lộ Đông Tây đến lối rẽ chùa Ngọc Hoa	29,250	380.250	292.500
Phường Thủy Nguyên – Đường Đỗ Mười, đoạn từ chân cầu Hoàng Văn Thụ đến KĐT Hoàng Huy New City	36,000	468.000	360.000
Phường Lê Thanh Nghị – Đường Lê Thanh Nghị, đoạn số nhà 315–316 đến ngã tư Hải Tân	24,360	316.680	243.600
Phường Lê Thanh Nghị – Đường Lê Thanh Nghị, đoạn từ ngã tư Máy Sứ đến cầu Cát	22,925	298.025	229.250

** Từ bảng số liệu nêu trên, có thể thấy:*

+ Trong khu vực đô thị, giá đất thương mại dịch vụ ở những vị trí đô thị mới và các trục giao thông quan trọng của thành phố được quy định ở mức rất cao, khiến tiền thuê đất hằng năm tính theo tỷ lệ 1,3% sẽ lớn về số tuyệt đối. Tại hầu hết các tuyến đường, trung bình giá đất thương mại dịch vụ được xác định bằng 35% - 45% giá đất ở cùng vị trí. Đối với khu vực đô thị, nhiều tuyến đường được quy định giá đất thương mại, dịch vụ từ trên 20 triệu đồng/m² đến 50 triệu đồng/m² (không tính các tuyến phố trung tâm đã hết quỹ đất cho thuê).

+ Tại khu vực nông thôn, một số tuyến đường có điều kiện kết nối giao thông thuận lợi được quy định giá đất thương mại, dịch vụ từ 5 triệu đồng/m²- trên 10 triệu đồng/m². Đặc biệt, đối với các vị trí có điều kiện thuận lợi về kết nối giao thông, lợi thế thương mại và gần các khu đô thị mới đã được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, giá đất thương mại dịch vụ được neo ở mức rất cao so với mặt bằng chung của khu vực nông thôn.

Với mức tỷ lệ phần trăm đối với đất thương mại là 1,3% theo quy định hiện hành, đơn giá thuê đất tính trực tiếp từ Bảng giá đất tại những khu vực có giá đất thương mại, dịch vụ cao nêu trên hầu hết đều ở mức hàng trăm nghìn đồng/m²/năm (có những vị trí lên tới 400.000 – trên 600.000 đồng/m^2/năm). Điều này dẫn đến nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất đối với các tổ chức, doanh nghiệp kinh doanh thương mại, dịch vụ là rất lớn tại những khu vực có giá đất cao, nhất là đối với các dự án sử dụng diện tích đất lớn hoặc có thời gian thu hồi vốn dài. Ví dụ, đối với khu vực đường Đỗ Mười – phường Thủy Nguyên, nếu một doanh nghiệp thương mại dịch vụ sử dụng 1 ha đất tại vị trí này sẽ chịu đơn giá thuê đất là

468.000 đồng/m^2/năm, tương đương với 4,68 tỷ đồng/ha/năm; đối với khu vực đường Võ Nguyên Giáp – phường An Biên, nếu một doanh nghiệp thương mại dịch vụ sử dụng 1 ha đất tại vị trí này sẽ chịu đơn giá thuê đất là 650.000 đồng/m^2/năm, tương đương với 6,50 tỷ đồng/ha/năm. Với những cơ sở kinh doanh sử dụng diện tích đất lớn như trung tâm thương mại, kho bãi kinh doanh dịch vụ, cơ sở lưu trú hoặc dịch vụ tổng hợp, đây là một khoản chi phí cố định rất lớn.

Trong khi đó, hiệu quả hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như quy mô thị trường, sức mua, lưu lượng khách hàng, điều kiện khai thác kinh doanh và khả năng phát triển thương mại, dịch vụ tại từng địa bàn. Việc gia tăng giá đất do quá trình đô thị hóa hoặc biến động của thị trường bất động sản không đồng thời kéo theo khả năng sinh lợi đối với tất cả các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ tăng tương ứng. Đặc biệt đối với địa bàn phía Tây thành phố, nơi mặt bằng giá đất đang có xu hướng chững lại và giảm xuống kể cả đối với các khu vực trung tâm, việc duy trì mức tỷ lệ phần trăm (%) là 1,3% (mức cao nhất tại của tỉnh Hải Dương cũ) gây áp lực tài chính lớn lên các doanh nghiệp đang sử dụng hoặc có nhu cầu thuê đất vào mục đích thương mại (khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, văn phòng..).

Đối với địa bàn phía Đông thành phố, việc duy trì mức tỷ lệ 1,3% (cao hơn mức chung của thành phố Quảng Ninh, Bắc Ninh và gần bằng mức cao nhất tại 06 phường trung tâm của tỉnh Hưng Yên) sẽ gián tiếp làm giảm lợi thế cạnh tranh trong bối cảnh thành phố đang muốn tăng cường thu hút nhà đầu tư đối với các Dự án xây dựng công trình thương mại, dịch vụ có quy mô vốn và diện tích sử dụng đất lớn (trung tâm thương mại, khách sạn, khu du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng chất lượng cao..).

**** Phân tích lợi thế cạnh tranh với các địa phương lân cận:***

Thành phố Quảng Ninh và thành phố Hải Phòng là hai địa phương có nhiều lĩnh vực dịch vụ tương đồng và cạnh tranh trong thu hút dòng vốn đầu tư, đặc biệt là du lịch, lưu trú, dịch vụ cảng biển, logistic và thương mại. Hiện tại, thành phố Quảng Ninh áp dụng tỷ lệ tính đơn giá thuê đất hằng năm là 1% trên toàn địa bàn thành phố (bao gồm đất thương mại dịch vụ). Trong khi đó, thành phố Hải Phòng áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%) là 1,3% đối với đất thương mại dịch vụ, tức là cao hơn thành phố Quảng Ninh 30% về tỷ lệ; điều này có nghĩa nếu mặt bằng giá đất tính tiền thuê đất tại hai địa phương không chênh lệch, một dự án thương mại, dịch vụ tại Hải Phòng sẽ chịu đơn giá thuê đất cao hơn khoảng 30%. Đối với những dự án có khả năng lựa chọn địa điểm đầu tư giữa hai thành phố, việc điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) của thành phố Hải Phòng về mức 1% - bằng với mức của thành phố Quảng Ninh giúp loại bỏ yếu tố bất lợi về chi phí sử dụng đất, cho phép nhà đầu tư đánh giá dự án tập trung vào lợi thế cạnh tranh vị trí, cơ sở hạ tầng, giao thông kết nối, thị trường và hiệu quả khai thác kinh doanh.

Thành phố Bắc Ninh là địa phương có lợi về ví trí trong vùng Thủ đô và hệ thống doanh nghiệp công nghiệp tập trung, tạo nhu cầu phát triển các dịch vụ thương mại, kho vận, văn phòng và dịch vụ hỗ trợ sản xuất. Hiện tại, thành phố Bắc Ninh cũng áp dụng mức tỷ lệ thông thường tính đơn giá thuê đất hằng năm là 1% và 0,5% đối với trường hợp đáp ứng điều kiện ưu đãi đầu tư. Trong khi đó, thành phố Hải Phòng áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%) là 1,3% đối với đất thương mại dịch vụ, tức là cao hơn thành phố Bắc Ninh 30% về tỷ lệ. Trường hợp điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) của thành phố Hải Phòng về mức 1% - bằng với mức của thành phố Bắc Ninh sẽ góp phần giảm bất lợi về chi phí đối với những dự án thương mại, dịch vụ không thuộc diện ưu đãi; đồng thời tận dụng được các lợi thế cạnh tranh của Hải Phòng so với Bắc Ninh.

Đối với tỉnh Hưng Yên, đây là địa phương có cơ chế phân hóa mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng địa bàn và vị trí, trong đó có 06 phường trung tâm lợi thế lớn nhất áp dụng mức cao nhất là 1,4%; các phường còn lại áp dụng mức 1,2%; các xã áp dụng mức tỷ lệ từ 1,0% - 1,2% (trừ 19 xã có điều kiện khó khăn hơn áp dụng mức tỷ lệ từ 0,8% - 1,0%). Đây là cách tiếp cận tương đối khác biệt so với thành phố Hải Phòng trong xây dựng chính sách, do mức tỷ lệ phần trăm (%) vừa được sử dụng để điều tiết nghĩa vụ tài chính, vừa phản ánh sự khác biệt về điều kiện địa bàn, vị trí. Trường hợp điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) của thành phố Hải Phòng về mức 1% sẽ có tỷ lệ thấp hơn hầu hết các khu vực, địa bàn của tỉnh Hưng Yên (chỉ cao hơn 1 số khu vực áp dụng mức 0,8% có điều kiện khó khăn), giúp tăng lợi thế cạnh tranh đáng kể của thành phố khi các nhà đầu tư so sánh các dự án thương mại, dịch vụ tại những đô thị, tuyến đường và khu vực có kết nối giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật tương đương.

Giả sử áp dụng giá đất thương mại, dịch vụ của Hải Phòng là 36.000.000 đồng/m^2 tại một vị trí thuộc đường Đỗ Mười (nằm trong Khu đô thị mới bắc sông Cấm, có hạ tầng kỹ thuật khu đô thị đồng bộ, khả năng kết nối giao thông thuận lợi, tập trung nhiều Dự án khu đô thị hiện đại như Hoàng Huy New City, Hoàng Huy Green River, Doji, Masterise..). Đối chiếu với quy định về mức tỷ lệ %, giá đất tại các địa phương lân cận sẽ tương đương như sau:

Địa bàn, mức tỷ lệ (%)	**Giá đất tương đương với mức tỷ lệ 1,3% (đ/m^2)**	**Giá đất tương đương với mức tỷ lệ 1%**
Thành phố Quảng Ninh (mức 1%)	46.800.000	36.000.000
Thành phố Bắc Ninh (mức 1%)	46.800.000	36.000.000
Tỉnh Hưng Yên (mức 1,4%)	33.430.000	25.710.000
Tỉnh Hưng Yên (mức 1,2%)	39.000.000	30.000.000
Tỉnh Hưng Yên (mức 1,0%)	46.800.000	36.000.000
Tỉnh Hưng Yên (mức 0,8%)	58.500.000	45.000.000

Theo Bảng trên cho thấy, tại vị trí đường Đỗ Mười trong Khu đô thị mới bắc sông Cấm có giá đất thương mại dịch vụ là 36.000.000 đồng/m^2 (*giả định chưa xét đến các yếu về lợi thế thương mại, kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật*):

- Trường hợp giữ nguyên mức tỷ lệ 1,3%, tiền thuê đất của đường Đỗ Mười sẽ tương đương với vị trí có giá đất là 46.800.000 đồng/m^2 tại hai thành phố áp dụng mức tỷ lệ 1% (Quảng Ninh, Bắc Ninh) và tương đương vị trí có giá đất từ 33.430.000 đồng/m^2 đến 39.000.000 đồng/m^2 tại tỉnh Hưng Yên.

- Trường hợp điều chỉnh về mức tỷ lệ 1%, tiền thuê đất của đường Đỗ Mười sẽ tương đương với vị trí có giá đất là 36.000.000 đồng/m^2 tại hai thành phố áp dụng mức tỷ lệ 1% (Quảng Ninh, Bắc Ninh) và tương đương vị trí có giá đất là 25.710.000 đồng/m^2 đến 30.000.000 đồng/m^2 tại tỉnh Hưng Yên.

Như vậy, việc điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm từ 1,3% xuống 1% ***(giảm 23,08%)*** sẽ *loại bỏ phần chi phí sử dụng đất* do tỷ lệ chênh lệch giữa 03 địa phương nêu trên (chưa xét đến các yếu tố khác hình thành nên giá đất đầu vào khi tính tiền thuê đất), đặc biệt có ý nghĩa trong việc hạn chế bất lợi về chi phí sử dụng đất khi so sánh với các địa phương lân cận, qua đó góp phần tạo điều kiện duy trì, mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh và nâng cao khả năng cạnh tranh trong thu hút các dự án thương mại, dịch vụ. Mặt khác, thành phố có những lợi thế riêng về hệ thống cảng biển quốc tế, kết cấu hạ tầng giao thông, logistics và khả năng liên kết giữa các trung tâm sản xuất công nghiệp với các hoạt động thương mại, dịch vụ. Việc kết hợp các lợi thế này với chính sách tài chính đất đai hợp lý có thể góp phần phát huy hiệu quả đầu tư kết cấu hạ tầng, nâng cao khả năng khai thác đất đai và thúc đẩy phát triển các ngành dịch vụ có giá trị gia tăng cao.

Từ những lập luận trên, Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất đối với nhóm đất thương mại, dịch vụ là **1%**. Mức điều chỉnh này so với quy định hiện hành cơ bản phù hợp với mục tiêu hài hòa giữa lợi ích ngân sách trong ngắn hạn, tăng lợi thế cạnh tranh về chính sách tài chính đất đai với các địa phương lân cận, giảm chi phí sử dụng đất đối với doanh nghiệp và đóng góp vào mục tiêu phát triển các ngành thương mại, dịch vụ của thành phố Hải Phòng trong giai đoạn 2026–2030 (đặc biệt đối với nhóm ngành bán lẻ, dịch vụ du lịch lưu trú, logistic và dịch vụ hỗ trợ).

d) Đối với đất khai thác khoáng sản:

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 ngắn, từ 15-20 năm (thấp hơn nhiều so với các mục đích thuê đất khác từ 50 năm trở lên); giá đất tại các vị trí khai thác thường là các vị trí còn lại có đơn giá thấp. 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 (không thay đổi so với Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố).

3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với phần diện tích đất không được phép xây dựng công trình:

- Căn cứ khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 26/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 26 của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP):

"..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."

Như vậy, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP đã quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) dựa trên phần diện tích được phép xây dựng công trình, ngoài việc căn cứ vào mục đích sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất được phép xây dựng công trình, nhà đầu tư có thể thực hiện các hoạt động khai thác, sử dụng đất theo quy hoạch và giấy phép có liên quan như xây dựng nhà xưởng, công trình thương mại, dịch vụ hoặc các công trình khác phục vụ hoạt động kinh doanh. Ngược lại, phần diện tích đất không được phép xây dựng công trình mà chỉ được sử dụng làm cảnh quan, phụ trợ bị hạn chế đáng kể về khả năng khai thác, không trực tiếp tạo ra thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh mặc dù vẫn có giá trị hỗ trợ cho dự án. Do đó, việc áp dụng cùng mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với hai phần diện tích có điều kiện khai thác khác nhau sẽ không phản ánh chính xác khả năng tạo ra lợi ích kinh tế từ đất đai.

Đối với nhiều loại hình Dự án như khu đô thị, khu nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ, sản xuất công nghiệp, khu du lịch lưu trú và dịch vụ logistics.. việc bố trí không gian cảnh quan, cây xanh và các công trình phụ trợ có thể góp phần nâng cao chất lượng môi trường và hiệu quả vận hành. Việc quy định mức tỷ lệ tính đơn giá thuê đất thấp hơn đối với phần diện tích không được phép xây dựng công trình, chỉ sử dụng làm cảnh quan, phụ trợ, góp phần giảm chi phí tiền thuê đất, tạo điều kiện để các tổ chức, doanh nghiệp thực hiện yêu cầu về quy hoạch, tổ chức không gian, cảnh quan và bảo vệ môi trường; đồng thời giúp phân bổ hợp lý hơn chi phí sử dụng đất giữa phần diện tích phục vụ trực tiếp hoạt động sản xuất, kinh doanh và phần diện tích phục vụ các yêu cầu về cảnh quan, môi trường, góp phần nâng cao chất lượng không gian đô thị, khu công nghiệp, cơ sở sản xuất và các dự án dịch vụ.

Từ những phân tích trên và căn cứ vào cơ cấu diện tích đất sử dụng vào mục đích cảnh quan, phụ trợ tại các Dự án đã phê duyệt trên địa bàn thành phố. Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với phần diện tích không được phép xây dựng công trình như sau:

"Đối với phần diện tích đất không được phép xây dựng công trình mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ: Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm bằng 50% so với phần diện tích đất cùng mục đích sử dụng được phép xây dựng công trình."

Phần diện tích không xây dựng công trình được áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%) nêu trên phải được xác định cụ thể về vị trí, ranh giới và diện tích trong hồ sơ giao đất, hồ sơ phê duyệt chủ trương đầu tư và hồ sơ pháp lý có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận theo quy định. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch, chức năng sử dụng đất hoặc điều kiện xây dựng làm thay đổi diện tích được áp dụng mức tỷ lệ nêu trên thì việc xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm

- Tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ (sửa đổi bởi khoản 2 Điều 123 Nghị định số 175/2024 ngày 30/12/2024 của Chính phủ):

"4. Công trình ngầm là những công trình được xây dựng dưới mặt đất, dưới mặt nước, gồm: Công trình công cộng ngầm được hình thành theo dự án độc lập; công trình giao thông ngầm; được xác định tại quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành."

Theo quy định trên, các công trình ngầm được hình thành theo dự án độc lập và xây dựng nằm dưới lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; ví dụ như: dự án metro, công trình đường hầm, ga tàu điện ngầm, hệ thống cấp thoát nước, hạ tầng viễn thông..). Các dự này nằm trong khu vực quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch không gian ngầm thường gắn với mức độ rủi ro cao về kỹ thuật thi công, yêu cầu về tiến độ và chất lượng của công trình trong suốt vòng đời của dự án (từ giai đoạn thiết kế, lập dự toán đến thi công và vận hành) dẫn đến khối lượng, chi phí phát sinh nhiều so với các dự án có công trình xây dựng trên mặt đất.

Sở Tài chính đề xuất quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) bằng 50% so với mức tối đa theo quy định của Chính phủ để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm trên địa bàn thành phố (không thay đổi so với Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố). Cụ thể:

"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 15% 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 15% 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."

Điều 5. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

Đất có mặt nước thường có diện tích lớn, mật độ xây dựng thấp, hệ số sử dụng đất không cao, chủ yếu phục vụ bến cảng, neo đậu tàu thuyền, nuôi trồng thủy sản và du lịch sinh thái. Qua rà soát, khu vực phía Đông và phía Tây thành phố đều phát sinh rất ít dự án chủ đầu tư có nhu cầu thuê đất đối với đất có mặt nước. 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 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Sở Tài chính đề xuất giữ nguyên quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước theo Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố). Cụ thể:

"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 giả định có cùng mục đích sử dụng đất và thời gian sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước."

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)

Không có

VI. 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

a) Về nguồn nhân lực triển khai Quyết định: Nhiệm vụ xác định đơn giá thuê đất là nhiệm vụ thường xuyên của Thuế thành phố, các Thuế cơ sở, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan khác có liên quan nên không phát sinh thêm bộ máy, biên chế để tổ chức thực hiện Quyết định.

b) Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Quyết định bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Tuyên truyền, phổ biến Quyết định: các cơ quan, tổ chức, đơn vị trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, tuyên truyền các nội dung của Quyết định và các quy định liên quan.

- Kinh phí phổ biến, tuyên truyền Quyết định sử dụng nguồn kinh phí chi thường xuyên đã giao trong dự toán chi ngân sách nhà nước của các cơ quan, tổ chức, đơn vị.

2. Thời gian trình ban hành: Tháng 12 năm 2026 (sau khi Hội đồng nhân dân thành phố cho ý kiến thông qua tại Kỳ họp thường lệ cuối năm 2026).

Trên đây là nội dung Tờ trình 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 (thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025). Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố/.

(Xin gửi kèm theo:

- 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 (thay thế Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025);

- Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp;

- Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp;

- Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ngành, các cơ quan đơn vị có liên quan và phường, xã, đặc khu;

- Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo;

- Các tài liệu khác có liên quan).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- GĐ, PGĐ T.X.T;
- Lưu: VT, QLG.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Tú