ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /2026/QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày tháng 12 năm 2026*

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 một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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 Nghị quyết số .../NQ-HĐND ngày ... tháng ... năm 2026 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 2026.

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 về:

a) Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm 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. 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 địa bàn xã, phường, đặc khu); như sau:

a) Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp: 0,5%.

b) 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): 0,8%.

c) Nhóm đất thuê sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ: 1%.

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

2. 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.

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 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

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.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, thuê đất để xây dựng công trình ngầm và thuê đất có mặt nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, thông báo tiền thuê đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được tiếp tục thực hiện. Sau khi hết thời gian ổn định, việc xác định đơn giá thuê đất và tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được xác định theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2027.

2. Bãi bỏ Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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 thành phố Hải Phòng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

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;
- Cổng TTĐT - Văn phòng Chính phủ;
- Cổng 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

Đỗ Thành Trung