

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trong lĩnh vực tài chính đất đai về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, 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) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 11/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân”;

Thực hiện Kế hoạch số 176/KH-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về thực hiện Đề án "Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân" trên địa bàn tỉnh trong năm 2025.

Sở Tài chính ban hành Thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trong lĩnh vực tài chính đất đai về quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, 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) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Văn bản: Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, 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) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

1. Tên văn bản quy phạm pháp luật: Quyết định số 99/2026/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, 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) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Hiệu lực thi hành: Ngày 05 tháng 11 năm 2026.

3. Sự cần thiết, mục đích ban hành:

- Về đơn giá thuê đất:

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

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

- Về đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm: Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“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.”

- Về đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP 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.”

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 53/2025/QĐ-UBND ngày 03/11/2025 quy định về mức tỷ lệ tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước.

Ngày 31 tháng 01 năm 2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 50/2026/NĐ-CP 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. Theo đó, tại khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP sửa đổi bổ sung khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

“1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

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.”

Qua rà soát, Quyết định số 53/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được ban hành phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2024. Tuy nhiên cơ sở pháp lý của việc ban hành đã được sửa đổi bổ sung bằng Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

Từ những nội dung trên, để đảm bảo sự thống nhất trong quy định, việc Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, 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) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân thành phố là cần thiết, phù hợp và đúng thẩm quyền theo quy định.

4. Nội dung chủ yếu: Bộ cục của Quyết định bao gồm 07 Điều:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.

Điều 2. Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá.

Điều 3. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Điều 4. Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

Điều 6. Hiệu lực thi hành.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành.

Đính kèm Quyết định số 99/2026/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, 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) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND thành phố (báo cáo);
 - Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
 - Văn phòng UBND thành phố;
 - Sở Tư pháp;
 - Các Sở, ban, ngành;
 - UBND các xã, phường;
 - Trang Thông tin điện tử Sở Tài chính (đăng tải).
 - Lưu: VT, GCS.
- (NTTHuong- Hân 27/10/2026).



Ngô Đức Thắng