

Số: /2025/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước làm căn cứ để tính tiền thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 131/2020/QH14 ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội về tổ chức chính quyền đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 33/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 131/2020/QH14 ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội về tổ chức chính quyền đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định quy định chi tiết thi hành một số điều của 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;

Thực hiện ý kiến của Hội đồng nhân dân Thành phố tại Nghị quyết số 116/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho ý kiến về mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước làm căn cứ để tính tiền thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 8717/TTr-STC ngày 08 tháng 11 năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 7437/BC-STP ngày 07 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước làm căn cứ để tính tiền thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai 2024 được Nhà nước cho thuê 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. Tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.

Điều 3. Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm

Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một 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 như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp (kể cả đất thuê trong Khu Nông nghiệp Công nghệ cao): không phải hai năm phần trăm (0,25%).

2. Đất thuê trong Khu Công nghệ cao, Khu Công viên phần mềm Quang Trung; Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp, Cụm Công nghiệp: không phải năm phần trăm (0,5%).

3. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (trừ các loại đất quy định tại khoản 2 Điều này) và đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh, được xác định theo từng khu vực như sau:

a) Khu vực 1, gồm các quận: 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận: một phần trăm (1%).

b) Khu vực 2, gồm: Thành phố Thủ Đức, các quận: 6, 7, 8, 11, 12, Bình Thạnh, Bình Tân, Tân Bình, Tân Phú, Gò Vấp: không phải bảy năm phần trăm (0,75%).

c) Khu vực 3, gồm các huyện: Hóc Môn, Củ Chi, Bình Chánh, Cần Giờ, Nhà Bè: không phải năm phần trăm (0,5%).

4. Đất thương mại, dịch vụ (trừ các loại đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này), được xác định theo từng khu vực như sau:

a) Khu vực 1, gồm các quận: 1, 3, 4, 5, 10, Phú Nhuận: một phần năm phần trăm (1,5%).

b) Khu vực 2, gồm: Thành phố Thủ Đức, các quận: 6, 7, 8, 11, 12, Bình Thạnh, Bình Tân, Tân Bình, Tân Phú, Gò Vấp: một phần trăm (1%).

c) Khu vực 3, gồm các huyện: Hóc Môn, Củ Chi, Bình Chánh, Cần Giờ, Nhà Bè: không phải bảy năm phần trăm (0,75%).

Điều 4. Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm

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 như sau:

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính bằng 20% 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.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng 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.

Điều 5. Mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước

1. Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm được tính bằng 20% của đơn giá thuê đất hằng năm 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.

2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 30% của đơn giá thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giả định có cùng mục đích.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Các trường hợp tính đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì xử lý như sau:

1. Đối với trường hợp tính đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước căn cứ giá đất tại Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố (x) với hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 56/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố (trước ngày 31 tháng 10 năm 2024, ngày Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố có hiệu lực) thì áp dụng tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất quy định tại Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Đối với trường hợp tính đơn giá thuê đất, thuê đất xây dựng công trình ngầm, thuê đất có mặt nước kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, thì áp dụng tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Quyết định này thay thế Quyết định:

a) Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

b) Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm trong khu công nghệ cao Thành phố.

3. Bãi bỏ điểm b khoản 1 Điều 2 Quyết định số 21/2001/QĐ-UB ngày 06 tháng 3 năm 2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về một số chính sách và biện pháp ưu đãi khuyến khích đầu tư vào Công viên Phần mềm Quang Trung.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ TC; Bộ TNMT; Bộ XD;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- VPUB: PCVP/ĐT, KT;
- Phòng ĐT, DA, KT;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐT-HV).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường