

Số: /TTr-STC

Cần Thơ, ngày tháng 01 năm 2026

DỰ THẢO
LẦN 1
Ngày 07/01/2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14 tháng 4 năm 2025 Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025;

Căn cứ Nghị Quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết 1668/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Cần Thơ năm 2025;

Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc Hội sửa đổi, bổ sung một số điều của luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ 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.

2. Cơ sở thực tiễn

(1) Trước đây, thực hiện Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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; 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, Ủy ban nhân dân 03 tỉnh, thành phố trước sáp (tỉnh Sóc Trăng, tỉnh Hậu Giang và thành phố Cần Thơ cũ) đã ban hành các Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ, cụ thể:

- Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) ban hành tại Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) ban hành tại Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang (cũ) ban hành tại Quyết định số 50/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024.

Trong đó, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn 03 tỉnh, thành phố tại các quyết định trên chưa đồng bộ. Do đó, việc áp dụng mức tỷ lệ chung cho toàn thành phố là phù hợp với nguyên tắc quản lý đất đai thống nhất trên địa bàn thành phố Cần Thơ (mới), bảo đảm công khai, minh bạch và bình đẳng.

(2) Hiện nay, thành phố Cần Thơ (mới) được thành lập trên cơ sở sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thành phố Cần Thơ, tỉnh Sóc Trăng và tỉnh Hậu Giang theo Nghị Quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Thành phố Cần Thơ chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01 tháng 7 năm 2025. Thực hiện theo tinh thần chỉ đạo của Trung ương, Công điện số 90/CĐ-TTg ngày 17/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ, việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã không được làm gián đoạn giải quyết thủ tục hành chính của tổ chức, cá nhân.

- Tại khoản 19 Điều 1 Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, quy định: *“19. Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thành phố Cần Thơ, tỉnh Sóc Trăng và tỉnh Hậu Giang thành thành phố mới có tên gọi là thành phố Cần Thơ...”*.

- Tại điểm b khoản 2 Điều 54 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi bổ sung tại khoản 20 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc Hội, quy định:

“20. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 54 như sau:

2. Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân ở đơn vị hành chính nào thì có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó và phải được quy định cụ thể ngay trong văn bản đó. Trường hợp có sự thay đổi về địa giới đơn vị hành chính thì hiệu lực về không gian và đối tượng áp dụng của văn bản quy phạm pháp luật được xác định như sau:

... b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;”

Ngày 13 tháng 8 năm 2025, Ủy ban nhân dân thành phố đã thống nhất chủ trương về việc tiếp tục áp dụng 03 Bảng giá các loại đất đã được ban hành tại mỗi địa phương trước khi sáp nhập từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên địa bàn thành phố Cần Thơ tại Công văn số 640/UBND-KT.

(3) Ngày 10 tháng 9 năm 2025, Sở Tài chính có Tờ trình số 140/TTr-STC trình xin chủ trương Ủy ban nhân dân thành phố áp dụng mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước; 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 từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 2872/VPUB-KT, theo đó tại điểm 2: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ Trần Chí Hùng giao Sở Tài chính tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sau: “2. *Khẩn trương tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành các Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước; 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 (thay thế các Quyết định do 03 địa phương đã ban hành trước đây)*”.

(4) Theo quy định tại khoản 1 Điều 48 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 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

“1. *Ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.*”.

- Tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm 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.”

- Tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định đơn giá thuê đất:

“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. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất 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.*

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m²).”

Theo đó, tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 được sửa đổi bổ sung bởi Điểm i khoản 22 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ, như sau:

“Điều 1. 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

...

22. Bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số cụm từ tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau:

*i) Bổ sung cụm từ **“(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 cụm từ **“từng mục đích sử dụng đất”** tại điểm a khoản 1 Điều 26.”*

- Tại khoản 2 Điều 27 quy định đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm:

“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 quy định đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước:

“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 giá 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.”

(5) Theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 quy định:

“4. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thay thế văn bản quy phạm pháp luật hiện hành thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Thay đổi cơ bản chính sách, phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;
- b) Sửa đổi, bổ sung về nội dung quá một phần hai tổng số điều”.

Đối chiếu với các quy định trên thì các Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, tỉnh Hậu Giang và thành phố Cần Thơ (cũ) không còn phù hợp. Do đó, việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ (mới) thay thế 03 Quyết định trên là rất cần thiết và đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (mới) ban hành một văn bản thống nhất được đánh giá là bước đi đúng đắn, vừa đảm bảo minh bạch, công bằng, vừa tạo môi trường đầu tư ổn định, thu hút các nhà đầu tư trên địa bàn thành phố và có ý nghĩa kinh tế - xã hội sâu rộng, góp phần quản lý chặt chẽ, khai thác hiệu quả nguồn lực đất công, phát triển hạ tầng và dịch vụ đô thị bền vững.

(6) Phương án mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố trên cơ sở kế thừa các mức tỷ lệ phần trăm (%) của 03 Quyết định trước sáp nhập, đồng thời có điều chỉnh đối với các địa bàn ưu đãi đầu tư và địa bàn đặc biệt ưu đãi đầu tư cấp xã trên địa bàn thành phố đảm bảo phù hợp với quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm

2024 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ).

- Việc 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 trong Bảng giá đất hiện hành. Hiện nay, Bảng giá đất được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 và đang trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Bảng giá đất mới áp dụng vào năm 2026.

- Việc ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố đảm đúng quy định của pháp luật hiện hành; phù hợp với tình hình thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của thành phố và làm cơ sở pháp lý để cơ quan thuế và các đơn vị có liên quan có cơ sở tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất, thuê mặt nước và đất xây dựng công trình ngầm khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và động lực cho việc phát triển kinh tế xã hội.

- Đối với đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Đơn giá thuê đất bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.

- Đối với đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Đơn giá thuê đất bằng 30% 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.

- Đối với đơn giá thuê đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 20% của đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề với giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

Sau sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 thì thành phố Cần Thơ (mới) có diện tích và quy mô dân số thay đổi nhiều, tình hình kinh tế xã hội cũng có nhiều thay đổi, việc áp dụng các quyết định do chính quyền địa phương cũ ban hành đã không còn phù hợp với tình hình mới, dự báo sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý nhà nước và phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; khó khăn trong công tác phối hợp tham mưu giữa các cơ quan, đơn vị, cũng như ảnh hưởng đến hoạt động của chính quyền địa phương hai cấp; hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, cũng như đời sống của người dân.

Từ các cơ sở nêu trên, nhằm đảm bảo phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung tại khoản 20 Điều 1 của Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025; đảm bảo tính liên tục, thông suốt không làm gián đoạn giải quyết thủ tục hành chính của tổ chức, cá nhân và thống nhất sau khi sắp xếp chính quyền địa

phương hai cấp thì việc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật đối với Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ là rất cần thiết, phù hợp với quy định hiện hành.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích

- Việc xây dựng Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố nhằm phù hợp với tình hình thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của thành phố hiện nay khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, đảm bảo quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân sau khi nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước, tránh thất thu ngân sách.

- Ban hành Quyết định để phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và động lực cho việc phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

- Đảm bảo thể chế đầy đủ quy định tại Luật của Quốc Hội, Nghị định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương.

- Đảm bảo đúng quy định tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ 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; Kế thừa quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước đảm bảo phù hợp với tình hình kinh tế xã hội tại địa phương.

- Đảm bảo công khai, minh bạch tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân góp ý kiến cụ thể, trình bày quan điểm khi xây dựng Quyết định.

- Tuân thủ trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật và đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Sở Tài chính tiến hành xây dựng dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định gửi lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan, lấy ý kiến đối tượng chịu tác động và Ủy ban nhân dân xã, phường trên địa bàn, đăng tải lấy ý kiến nội dung dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định trên Cổng thông tin điện tử thành phố. Sau khi nhận được ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, Sở Tài chính sẽ tiếp thu ý kiến, giải trình và hoàn chỉnh nội dung dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ, gửi Sở Tư pháp thẩm định. Sau khi nhận được báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính sẽ tiếp thu và

chỉnh sửa theo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp. Đồng thời, hoàn chỉnh dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

1.2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu, nộp tiền thuê đất.
- b) Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất.
- c) Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp tiền thuê đất.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Quyết định Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố có 07 Điều, cụ thể như sau:

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

Điều 2. Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá tương ứng với từng khu vực, tuyến đường, mục đích sử dụng đất trong Bảng giá đất hiện hành như sau:

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

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

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

3. Nội dung cơ bản

(1) Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố

1. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với nhóm đất nông nghiệp: 0,5%

2. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với nhóm đất phi nông nghiệp, cụ thể:

a) Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 0,5%

b) Đất thương mại, dịch vụ: 1,5%

c) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 1%

d) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: 1%

đ) Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: 0,75%

e) Đất có mặt nước chuyên dùng: 0.75%.

3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất tại các địa bàn ưu đãi đầu tư và địa bàn đặc biệt ưu đãi đầu tư cấp xã: bằng 50% mức tỷ lệ phần trăm thuê đất được quy định tại khoản 1 và khoản 2 quy định này.

(2) Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm

1. 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 khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024, đơn giá thuê đất được tính như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất bằng 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có cùng mục đích sử dụng.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất bằng 30% 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.

2. 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 nêu trên.

(3) Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước

Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng 25% của đơn giá thuê đất hàng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

(4) Những nội dung khác liên quan đến việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ) và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan.

(5) Các mức tỷ lệ phần trăm quy định tại Quyết định này được áp dụng để xác định giá đất kể từ thời điểm Bảng giá đất mới do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành năm 2026 theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

(6) Điều khoản chuyển tiếp

1. Các trường hợp đang thuê đất, thuê đất có mặt nước, thuê đất xây dựng công trình ngầm trước ngày Quyết định này có hiệu lực và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì tiếp tục ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Trong thời gian chuyển tiếp, nếu có chênh lệch lớn về nghĩa vụ tài

chính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định theo từng trường hợp cụ thể.

2. Đối với các hồ sơ, thủ tục xác định giá đất đã được tiếp nhận hợp lệ trước thời điểm Bảng giá đất mới có hiệu lực thì tiếp tục áp dụng Bảng giá đất và các quy định về tỷ lệ phần trăm đang có hiệu lực tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

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

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA QUYẾT ĐỊNH

1. Nguồn kinh phí thực thi Quyết định: Không.

2. Điều kiện đảm bảo thi hành

- Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Tư pháp và các cơ quan, đơn vị có liên quan, tổ chức triển khai Quyết định khi được thông qua.

- Đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trong hệ thống hành chính nhà nước từ cấp thành phố và cấp xã là nguồn nhân lực chủ yếu tổ chức thi hành Quyết định này. Do vậy, sau khi Quyết định được ban hành và có hiệu lực, không làm tăng biên chế, nguồn nhân lực cơ bản đáp ứng yêu cầu của công tác triển khai thi hành Quyết định.

3. Thời gian trình ban hành Quyết định: Trong quý 1 năm 2026.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Quyết định; (2) Báo cáo thẩm định; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định; (4) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức; (5) Bản so sánh dự thảo sửa đổi, bổ sung, thay thế)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp “để phối hợp”;
- Lãnh đạo Sở TC;
- Lưu: VT, QLGC.S.han

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Cảnh Tuyên Hải