

UBND TỈNH LÀO CAI
SỞ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Lào Cai, ngày ... tháng ... năm 2026

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-STC ngày tháng năm 2026 của Sở Tài chính tỉnh Lào Cai)

NGHỊ ĐỊNH 50/2026/NĐ-CP NGHỊ ĐỊNH 103/2024/NĐ-CP	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
<p>- Tại điểm a Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “<i>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</i>”.</p> <p>- Tại Khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định “<i>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</i></p>	<p>1. Trên địa bàn 10 phường (Lào Cai, Cam Đường, Sa Pa, Âu Lâu, Nam Cường, Văn Phú, Yên Bái, Cầu Thia, Nghĩa Lộ, Trung Tâm).</p> <p>a) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,8% đối với đất thương mại, dịch vụ.</p> <p>b) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,5% đối với đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản; đất chăn nuôi tập trung.</p> <p>c) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,0% đối với các loại đất khác còn lại (<i>trừ quy định tại khoản 4 Điều này</i>).</p> <p>2. Trên địa bàn 19 xã (Trần Yên, Mậu A, Lục Yên, Văn Chấn, Mù Cang Chải, Hạnh Phúc, Yên Bình, Cốc San, Hợp Thành, Bảo Thắng, Phong Hải, Bảo Yên, Bảo Hà, Văn Bàn, Võ Lao, Bắc Hà, Si Ma Cai, Bát Xát, Mường Khương).</p> <p>a) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,5% đối với đất thương mại, dịch vụ.</p>	<p>- Qua rà soát đối chiếu các quy định tại Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai và Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cho thấy: Đối với quy định về mức tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá: cơ bản tỉnh Lào Cai cũ quy định mức từ 0,8%-1,8%; tỉnh Yên Bái cũ quy định mức từ 0,5%-1,5% và chia theo từng loại đất, nhóm đất.</p> <p>- Tại điểm a Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định: “<i>a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%</i>”.</p> <p>Theo quy định tại khoản 13 Điều 13 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, đã tách bạch rõ ràng và quy định khoản được trừ khi tính đơn giá thuê đất bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng; đồng thời cũng quy định đảm bảo theo từng mục đích sử dụng đất (<i>có xem xét đến yếu tố diện tích đất được</i></p>

<p><i>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”.</i></p>	<p>b) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,2% đối với đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản; đất chăn nuôi tập trung.</p> <p>c) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,0% đối với các loại đất khác còn lại (<i>trừ quy định tại khoản 4 Điều này</i>).</p> <p>3. Trên địa bàn các xã còn lại</p> <p>a) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,2% đối với đất thương mại, dịch vụ.</p> <p>b) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 1,0% đối với đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản; đất chăn nuôi tập trung.</p> <p>c) Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 0,8 % đối với các loại đất khác còn lại (<i>trừ quy định tại khoản 4 Điều này</i>).</p> <p>4. Tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm bằng 0,8% đối với đất các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật.</p>	<p><i>phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ). Mặt khác, trên cơ sở tổng hợp kết quả rà soát, đánh giá kết quả thực hiện, các sở, ngành và UBND các xã, phường đề xuất giữ nguyên mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất bằng mức quy định hiện tại.</i></p> <p>Sau khi rà soát, phân tích tổng hợp, Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo theo hướng quy định mức tỷ lệ phần trăm đơn giá thuê đất phân chia theo từng địa bàn từ khu đô thị lõi, trung tâm đến các xã trung tâm và các xã còn lại khác; chia theo từng loại đất như đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất trồng cây, đất nuôi trồng thủy sản... và trên địa bàn các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, mức tỷ lệ dao động từ 0,8%-1,8%.</p>
<p>- Tại điểm c Khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “<i>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”.</i></p>	<p>Đơn giá thuê đất 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) theo quy định của Luật Đất đai, tiền thuê đất được tính như sau:</p> <p>a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính bằng 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả</p>	<p>Tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:</p> <p>“2. <i>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:</i></p> <p>a) <i>Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức</i></p>

	<p>tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.</p> <p>b) 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.</p> <p>c) Riêng đối với trường hợp thuê đất quy định tại điểm a, điểm b Khoản này mà sử dụng vào mục đích bãi đỗ xe thì đơn giá thuê đất được xác định bằng 10% 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 hoặc 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.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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....”</i></p> <p>Đối với nội dung này, trên cơ sở tổng hợp kết quả rà soát, đánh giá kết quả thực hiện, các sở ngành và UBND xã phường thì đề xuất giữ nguyên. Theo đó, Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo bằng mức tối đa quy định tại Nghị định; đồng thời có khuyến khích ưu tiên đối với các nhà đầu tư thuê đất xây dựng các bãi đỗ xe ngầm.</p>
<p>- Tại Khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định “<i>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</i>”.</p>	<p>Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước</p> <p>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 bằng 50% 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.</p>	<p>Tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:</p> <p><i>“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 <u>không thấp hơn 20%</u> 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”.</i></p> <p>Trên cơ sở tổng hợp kết quả rà soát, đánh giá kết quả thực hiện, các sở ngành và UBND xã, phường đề xuất giữ nguyên đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước bằng mức đã quy định của tỉnh Lào Cai cũ và tỉnh Yên Bái cũ là 50%.</p>