

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Số: 99 /2026/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 23 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng 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 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính;

Ủy ban nhân dân 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 hằng 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.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng 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 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26, điểm c khoản 2 Điều 27 và khoản 3 Điều 28 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 50/2026/NĐ-CP đối với các trường hợp sau:

- a) Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước).
- b) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất.
- c) Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 47/2024/QH15.
- d) Nhà nước công nhận quyền 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, cho phép sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.
- b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật số 31/2024/QH15 được Nhà nước cho thuê đất.
- c) Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu nộp, quản lý tiền thuê đất.

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

1. Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- a) Đất thuộc địa bàn các phường là 1,25%.
- b) Trường hợp đất có phạm vi thuộc cả địa bàn phường và địa bàn xã là 1,15%.
- c) Đất thuộc địa bàn các xã (trừ địa bàn xã, thôn thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; xã, thôn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; xã có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn) là 1%.
- d) Đất thuộc địa bàn xã, thôn thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; xã, thôn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; xã có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn là 0,75%.

đ) Đất thực hiện dự án đầu tư thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư là 0,5%, không phân biệt địa bàn xã, phường.

2. Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm đối với nhóm đất nông nghiệp là 0,5%.

Điều 3. Đơn giá thuê đất để 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 số 31/2024/QH15 được Nhà nước cho thuê đất, được tính như sau:

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

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 giá định có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất với phần diện tích đất có mặt nước.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Thuế thành phố Đồng Nai có trách nhiệm xác định đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất theo quy định.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của đối tượng được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước và việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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 và quy định của Quyết định này.

3. Hằng năm, trên cơ sở kết quả thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tình hình chính trị - kinh tế - xã hội, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Cơ quan Thuế thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị có liên

quan để rà soát, đánh giá tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước được quy định tại Quyết định này, đề xuất điều chỉnh (nếu có); báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, sửa đổi, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày...05...tháng 11...năm 2026.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 53/2025/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng 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 tỉnh Đồng Nai.

Điều 7. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch và Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND thành phố;
- Công báo điện tử thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTN, TH, KTNS (120b)

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



Nguyễn Tuấn Anh