

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH QUY ĐỊNH MỨC TỶ LỆ (%) ĐỂ TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT; MỨC ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, MỨC ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

(Kèm theo Công văn số: /STC-QLG&CS ngày /9/2025 của Sở Tài chính)

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ		Dự thảo Quyết định	Thuyết minh
Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 tỉnh Đắk Lắk (cũ)	Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây)		
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Quyết định này quy định về: 1. Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. 2. Mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm quy định tại điểm c khoản 2 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. 3. Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP trên địa	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Quyết định này 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, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh trên địa bàn tỉnh Phú Yên đối với các trường hợp: 1. Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước). 2. 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. 3. 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	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Quyết định này 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, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đối với các trường hợp: 1. Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước). 2. 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. 3. 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	Tại Điều 1 và Điều 2 của Dự thảo Quyết định kế thừa các nội dung quy định tại Điều 1 của Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên.

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ			
Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 tỉnh Đắk Lắk (cũ)	Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây)	Dự thảo Quyết định	Thuyết minh
bàn tỉnh Đắk Lắk. 2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích 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, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất. 3. Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.	cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024. 4. 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. 5. Tiền nộp bổ sung (tiền thuê đất tăng thêm) đối với các trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024. Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên. 2. Người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất, nộp tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất), nộp tiền thuê đất có mặt nước theo quy định của Luật Đất đai.	công trình ngầm quy định tại Điều 216 Luật Đất đai. 4. 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. 5. Tiền nộp bổ sung (tiền thuê đất tăng thêm) đối với các trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai. Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. 2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, 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 sử dụng đất, tiền thuê đất.	

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ					
Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 tỉnh Đắk Lắk (cũ)		Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây)		Dự thảo Quyết định	Thuyết minh
		3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất.		3. Các đối tượng liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền thuê đất. 4. Phạm vi áp dụng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.	
Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá 1. Đối với các dự án sử dụng đất không thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư, không thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư:		Điều 3. Mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất 1. Đất tại các phường thuộc thành phố Tuy Hoà: 1,2%. 2. Đất tại các phường thuộc thị xã Sông Cầu, thị xã Đông Hoà, thị trấn Chí Thạnh, huyện Tuy An, đất tiếp giáp với Quốc lộ, Tỉnh lộ (trừ mục quy định tại Khoản 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều này): 1,1%. 3. Đất tại các xã trên địa bàn thành phố Tuy Hoà, các thị trấn còn lại trên địa bàn Tỉnh: 1,0%. 4. Đất tại các xã miền núi (trừ các xã đặc biệt khó khăn): 0,55%. 5. Đất tại các xã đặc biệt khó khăn: 0,5%. 6. Đất Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, Khu kinh tế Nam Phú Yên, khu công nghệ cao Phú Yên: 0,55%. 7. Đối với các dự án thuộc lĩnh vực, ngành, nghề ưu đãi đầu tư thì mức tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để tính đơn giá thuê đất là: 0,55%. 8. Đối với các dự án thuộc lĩnh vực, ngành, nghề đặc biệt ưu đãi		Điều 3. Tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất 1. Đất tại các phường thuộc tỉnh Đắk Lắk: 1,1%. 2. Đất tại các xã đồng bằng: 1,0%. 3. Đất tại các xã miền núi (trừ các xã đặc biệt khó khăn, xã bãi ngang): 0,55%. 4. Đất tại các xã đặc biệt khó khăn, xã bãi ngang: 0,5%. 5. Đất Khu Công nghiệp, cụm công nghiệp: 0,55%. 6. Đất Khu kinh tế Nam Phú Yên, Đất khu công nghệ cao Phú Yên: 0,55%. 7. Đối với các dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư: 0,55%. 8. Đối với các dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư: 0,5%. 9. Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối: 0,6%.	Kế thừa các quy định của Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/2/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (cũ) và Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/1/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ)
Số TT	Địa bàn	Tỷ lệ % đối với nhóm đất nông nghiệp	Tỷ lệ % đối với nhóm đất phi nông nghiệp		
1	Địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột				
-	Các phường	0,85	1,00		
-	Các xã	0,80	0,95		

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ							
Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 tỉnh Đắk Lắk (cũ)					Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây)	Dự thảo Quyết định	Thuyết minh
2	Địa bàn thị xã Buôn Hồ			đầu tư thì mức tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để tính đơn giá thuê đất là: 0,5%. 9. Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì mức tỷ lệ phần trăm (%) giá đất để tính đơn giá thuê đất là: 0,6%. 10. Bằng 1% đối với các xã còn lại và các đảo trên địa bàn tỉnh (không thuộc từ khoản 1 đến khoản 9 Điều này).			
-	Các phường	0,80	0,95				
-	Các xã	0,75	0,90				
3	Địa bàn các huyện						
-	Các thị trấn	0,75	0,90				
-	Các xã	0,70	0,85				
2. Đối với đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ: Bằng 90% đơn giá thuê đất theo địa bàn đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Đối với đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ: Bằng 85% đơn giá thuê đất theo địa bàn đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này.							
Điều 4. Mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm					Điều 4. Mức tỷ lệ (%) để tính thu tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm	Điều 4. Mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm	Tại Điều 4 của Dự thảo kế thừa các nội dung đã quy định tại Điều 4 của Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ			
Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 tỉnh Đắk Lắk (cũ)	Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây)	Dự thảo Quyết định	Thuyết minh
1. Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại Điều 3 Quyết định này. 2. Mức 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, mức đơn giá thuê đất được tính bằng 10% 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, mức đơn giá thuê đất được tính bằng 10% 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. 3. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất	1. Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại Điều 3 Quyết định này. 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 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. b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính theo mức 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.	1. Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại Điều 3 Quyết định này. 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 bằng 10% 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 bằng 10% 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.	của UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ)

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ			
Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 tỉnh Đắk Lắk (cũ)	Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây)	Dự thảo Quyết định	Thuyết minh
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 mức tỷ lệ phần trăm (%) thu của phần diện tích vượt này được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này.			
Điều 5. Mức đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước 1. Đối với phần diện tích đất không 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 quy định tại Điều 3 Quyết định này. 2. Đối với phần diện tích đất có mặt nước quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP , 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.	Điều 5. Mức tỷ lệ (%) đơn giá cho thuê mặt nước: 1. Đối với phần diện tích đất không 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 quy định tại Điều 3 Quyết định này. 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 bằng mức 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.	Điều 5. Mức tỷ lệ (%) đơn giá cho thuê mặt nước 1. Đối với phần diện tích đất không 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 quy định tại Điều 3 Quyết định này . 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 bằng mức 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.	Điều 5 dự thảo kế thừa các quy định tại Điều 5 Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Phú Yên (cũ)