



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

Số /2026/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

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 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 một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

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 291/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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.

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ 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, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP;

Thực hiện ý kiến của Hội đồng nhân dân Thành phố tại Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày tháng năm 2026 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 /TTr-STC ngày tháng năm 2026; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày tháng năm 2026.

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 năm 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): 0,25% (không phải hai phần trăm)
2. Đất thuê trong Khu Công nghệ cao, Khu Công viên phần mềm Quang Trung; Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp, Cụm Công nghiệp: 0,5% (không phải năm phần trăm)

3. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh (trừ các loại đất quy định tại khoản 2 Điều này): tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất được quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

4. Đất thương mại, dịch vụ: tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất được quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

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

Đối với các hồ sơ tính đơn giá thuê đất kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà đơn giá thuê đất được xác định cao hơn đơn giá thuê đất tính theo quy định tại Quyết định này thì áp dụng đơn giá thuê đất tính theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

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

2. Các Quyết định sau bị bãi bỏ kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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;

b) Quyết định số 64/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định mức tỷ lệ (%) để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm, đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

c) Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định tỷ lệ phần trăm (%) 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 Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 các phường, xã, đặc khu và 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 NNMT, 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-).

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

PHỤ LỤC I
TỶ LỆ % TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH/
ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng
năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

	KHU VỰC	TỶ LỆ % TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ
KHU VỰC I	<i>phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận</i>	1%
KHU VỰC II	<i>phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trưng, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường</i>	0,75%

	KHU VỰC	TỶ LỆ % TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ
	<i>Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một, phường Phú Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng</i>	
KHU VỰC III	<i>xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng, xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giò, xã Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương, phường Tân Hải, phường Tân Phước, phường Tân Thành, phường Phú Mỹ.</i>	0,5%
KHU VỰC IV	<i>xã Bàu Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Minh Thạnh, xã Long Hòa, xã Ngãi Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giã, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, Đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha</i>	0,5%

PHỤ LỤC II
TỶ LỆ % TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày tháng
năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

	KHU VỰC	TỶ LỆ % TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ
KHU VỰC I	<i>phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận</i>	1,5%
KHU VỰC II	<i>phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trưng, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một,</i>	1%

	KHU VỰC	TỶ LỆ % TÍNH ĐƠN GIÁ THUÊ
	<i>phường Phú Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng</i>	
KHU VỰC III	<i>xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng, xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giuộc, xã Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương, phường Tân Hải, phường Tân Phước, phường Tân Thành, phường Phú Mỹ.</i>	0,75%
KHU VỰC IV	<i>xã Bàu Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Minh Thạnh, xã Long Hòa, xã Ngãi Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giã, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, Đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha</i>	0,75%