SAO Y; Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND TP Hà Nội
Giờ ký: 25/06/2026 13:56:44

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 36/2026/NQ-HĐND	*Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026*

NGHỊ QUYẾT

Quy định một số nội dung về cho thuê đất; tạm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Thực hiện theo điểm a, c khoản 2 Điều 24 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

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, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 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;

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 một số điều bởi nghị định số 291/2025/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Tờ trình số 167/TTr-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2026 và Tờ trình bổ sung số 276/TTr-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2026 về việc ban hành Nghị quyết quy định một số nội dung về cho thuê đất; tạm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Báo cáo thẩm tra số 48/BC-KTNS ngày 11 tháng 6 năm 2026 của Ban Kinh tế ngân sách Hội đồng nhân dân Thành phố; Báo cáo giải trình, tiếp thu số 248/BC-UBND và số 260/BC-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận và biểu quyết của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy định một số nội dung về cho thuê đất; tạm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết quy định một số nội dung về cho thuê đất; tạm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 24 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố.

2. Người sử dụng đất.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

1. Bảo đảm phù hợp với quy hoạch và mục tiêu phát triển của Thành phố.

2. Bảo đảm thu hút, tập trung nguồn lực đầu tư vào các lĩnh vực phục vụ mục tiêu phát triển của Thành phố.

3. Bảo đảm rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính, sớm đưa dự án vào triển khai thực hiện.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

CHO THUÊ ĐẤT; TẠM NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

Điều 4. Cho thuê quỹ đất ngắn hạn

Căn cứ quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Nhà nước giao quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã được cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 5. Tạm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Đối tượng áp dụng: các trường hợp xác định giá đất cụ thể được quy định tại các điểm a, b, đ thuộc khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội (không bao gồm các trường hợp: điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi

tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất và các trường hợp áp dụng Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

2. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm nộp

a) Trường hợp tạm nộp tiền sử dụng đất:

$$\text{Tiền sử dụng đất tạm nộp} = \text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất} \times \text{Giá đất tính thu tiền sử dụng đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất (K)}$$

Trong đó:

Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định tại Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân Thành phố tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Hệ số điều chỉnh giá đất (K) là hệ số điều chỉnh được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất:

$$\text{Tiền thuê đất tạm nộp} = \text{Diện tích đất tính tiền thuê đất} \times \text{Giá đất tính thu tiền thuê đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất (K)}$$

Trong đó:

Diện tích đất tính thu tiền thuê đất được xác định tại Quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất quy định tại Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân Thành phố tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Hệ số điều chỉnh giá đất (K) là hệ số điều chỉnh được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Người sử dụng đất tạm nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại khoản 2 Điều này và được triển khai thực hiện các bước thủ tục tiếp theo về đất đai theo quy định (không bao gồm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất).

4. Sau khi có giá đất cụ thể được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư sẽ nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo giá đất cụ thể lớn hơn số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo khoản 2 Điều này. Trường hợp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo giá đất cụ thể nhỏ hơn số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo khoản 2 Điều này, người sử dụng đất được hoàn trả hoặc trừ vào nghĩa vụ tài chính khác của người sử dụng đất.

5. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm nộp được xác định như sau:

a) Trường hợp tạm nộp tiền sử dụng đất:

$$\text{Tiền sử dụng đất tạm nộp} = \text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất} \times \text{Giá đất tính thu tiền sử dụng đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất (K)}$$

Trong đó:

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định tại Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

- Hệ số điều chỉnh giá đất (K) là hệ số điều chỉnh được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2026.

b) Trường hợp tạm nộp tiền thuê đất:

$$\text{Tiền thuê đất tạm nộp} = \text{Diện tích đất tính tiền thuê đất} \times \text{Giá đất tính thu tiền thuê đất} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất (K)}$$

Trong đó:

- Diện tích đất tính tiền thuê đất được xác định tại Quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

- Hệ số điều chỉnh giá đất (K) là hệ số điều chỉnh được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tại Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2026.

Mục 2

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 6. Bồi thường công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

1. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng, phải di chuyển thì mức bồi thường bằng tiền tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định. Đơn vị quản lý, sử dụng, khai thác công trình có trách nhiệm xây dựng mới, di chuyển công trình; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp các đơn vị có tài sản có văn bản đề nghị được nhận bồi thường bằng hoàn trả công trình, căn cứ tình hình thực tiễn, Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định sử dụng kinh phí bồi thường trên để xây dựng công trình và hoàn trả, bàn giao cho đơn vị có tài sản. Việc đầu tư xây dựng, nghiệm thu, bàn giao và sử dụng công trình thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hỗ trợ đối với tài sản

Công trình xây dựng không hợp pháp xây dựng trên đất đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024, không vi phạm pháp luật đất đai: Hỗ trợ bằng 20% mức bồi thường theo quy định, diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất tối đa tại địa phương.

Điều 8. Hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, có khuôn viên riêng, sử dụng riêng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền

1. Hỗ trợ về đất và tài sản trên đất

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà ở tại các khu tập thể chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, có khuôn viên riêng, sử dụng riêng không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền được hỗ trợ 60% giá trị bồi thường đối với nhà và đất bị thu hồi, diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Tái định cư

Ngoài khoản hỗ trợ trên, hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường nơi có đất bị thu hồi thì được mua 01 căn hộ tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 9. Tái định cư đối với trường hợp khác

Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố đủ điều kiện được bồi thường khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường bằng giao đất ở, bán nhà ở tái định cư theo quy định sau:

1. Nhà nước thu hồi hết đất ở mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi nhưng diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương.

2. Nhà nước thu hồi một phần đất ở mà không được xây dựng nhà ở tại diện tích đất còn lại.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố

a) Tổ chức triển khai, thực hiện Nghị quyết và hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức triển khai thực hiện;

b) Thực hiện các quy định tại điểm d, đ khoản 3 Điều 33 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

c) Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi trong các quy định của pháp luật, kịp thời tổng hợp, báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố để xem xét sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế Nghị quyết cho phù hợp.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân; các Ban của Hội đồng nhân dân; các tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp thành phố Hà Nội phối hợp trong công tác tuyên truyền và tham gia giám sát việc tổ chức thực hiện Nghị quyết.

Điều 11: Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

Điều 12. Quy định chuyển tiếp

Đối với trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Các trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031, kỳ họp thứ Tư thông qua ngày 15 tháng 6 năm 2026./.

Nơi nhận:
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của QH;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ;
- Cục KTVB và tổ chức THPL - Bộ Tư pháp;
- Ban Thường vụ Thành ủy;
- Đoàn ĐBQH Thành phố;
- TT HĐND, UBND, UBMTTQ VN TP;
- Các Ban Đảng Thành ủy;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các VP: TU, Đoàn ĐBQH và HĐNDTP, UBNDTP;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- TT HĐND, UBND các xã, phường;
- Trang TTĐT của Đoàn ĐBQH và HĐNDTP;
- Trung tâm TT, DL&CNS Thành phố;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phùng Thị Hồng Hà