

Số: /TTr-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

**V/v đề nghị ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố
quy định chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất
vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc
địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó tại khoản 15 Điều 38 Nghị định quy định: “Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận. Chế độ ưu đãi được quy định theo nguyên tắc: mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, mức tối thiểu bằng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định này”.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 6471/TTr-STC ngày 03/6/2025 về việc đề nghị ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

UBND Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố chấp thuận ban hành Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Luật Đất đai 2024 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2024 và có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, tại điểm a Khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai quy định: “1. Việc miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường

hợp sau đây: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ”.

Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó tại khoản 15 Điều 38 Nghị định quy định: “Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận. Chế độ ưu đãi được quy định theo nguyên tắc: mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, mức tối thiểu bằng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định này”.

Do vậy, việc UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy định chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố là đúng thẩm quyền và cần thiết để triển khai thực hiện chính sách quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất nêu trên là cơ sở quan trọng để thu hút đầu tư đối với các lĩnh vực ưu tiên theo định hướng của UBND Thành phố. Đồng thời, Nghị quyết này góp phần cụ thể hóa Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại các Quyết định: số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 và số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

a) Xây dựng dự thảo Nghị quyết Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hà Nội đảm bảo quy định pháp luật, phù hợp thực tiễn yêu cầu của địa phương, tạo sự công khai minh bạch, tạo

cơ sở để thu hút đầu tư, thu hút nguồn lực ngoài ngân sách đầu tư vào các lĩnh vực, khu vực được ưu đãi đầu tư nhằm giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội cho thành phố Hà Nội.

b) Triển khai thực hiện chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

a) Nghị quyết phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp hiến, hợp pháp, tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây dựng và ban hành Nghị quyết.

b) Xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố phù hợp quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình yêu cầu thực tế của địa phương, kế thừa các quy định, chính sách đã và đang được thực hiện địa bàn thành phố Hà Nội có tính tích cực về kinh tế, xã hội, đảm bảo ổn định về chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất của Thành phố, nhằm thu hút đầu tư, góp phần thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho thành phố Hà Nội.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Về bố cục dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết được trình bày theo thể thức văn bản quy phạm pháp luật, gồm 6 điều, cụ thể:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2: Đối tượng áp dụng.
- Điều 3: Điều kiện được hưởng chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất.
- Điều 4: Chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất.
- Điều 5: Quy định về chuyển tiếp.
- Điều 6. Tổ chức thực hiện.

2. Về nội dung dự thảo Nghị quyết:

Nội dung dự thảo Nghị quyết quy định chính sách miễn tiền thuê đất (1) đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội mà đáp ứng điều kiện là dự án phi lợi nhuận theo quy định

của pháp luật (2) dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội mà đáp ứng điều kiện thuộc danh mục loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định, cụ thể như sau:

(1) Về chính sách miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội mà đáp ứng điều kiện là dự án phi lợi nhuận:

Chính sách trên được quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Trước thời điểm Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 01/8/2024), không có quy định về chính sách miễn tiền thuê đất đối với dự án phi lợi nhuận. Trên cơ sở tham khảo chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn hoạt động của Dự án (tối đa không quá 50 năm) đối với các dự án phi lợi nhuận đã được Hội đồng nhân dân một số tỉnh như Hải Phòng, Ninh Bình, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Nghệ An ban hành; UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố xem xét quyết định miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê của các Dự án phi lợi nhuận (tối đa không quá 50 năm), đảm bảo phù hợp với quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể: *Chế độ ưu đãi được quy định theo nguyên tắc: **mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê**, mức tối thiểu bằng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định này.*

(2) Về chính sách miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội mà đáp ứng điều kiện thuộc danh mục loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định:

Chính sách ưu đãi miễn giảm tiền thuê đất trong lĩnh vực xã hội hóa trước đây đã được UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023. Nhằm tiếp tục tạo cơ sở để thu hút nguồn lực ngoài ngân sách trong các lĩnh vực xã hội hóa, giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước, đồng thời giải quyết việc làm cho người lao động, UBND Thành phố kính trình HĐND Thành phố cho phép tiếp tục kế thừa mức miễn giảm tiền thuê đất trong lĩnh vực xã hội hóa đã được UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023, trong đó mức miễn giảm tiền thuê đất được xác định tương đương với số năm được miễn tiền thuê đất để đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Đồng thời, thực hiện Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025 và Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, từ ngày 01/7/2025 không còn đơn vị hành chính quận, huyện. Ngày 29/4/2025, Hội đồng nhân dân Thành phố đã ban hành Nghị quyết số 19/NQ-HĐND về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố. Tại Nghị quyết đã xác định cụ thể tên, phạm vi các đơn vị hành chính cấp xã. Trên cơ sở đó, Sở Tài chính đã rà soát và cập nhật các khu vực ưu đãi theo địa giới hành chính sau sắp xếp đảm bảo phù hợp với quy định và thực tế triển khai thực hiện, cụ thể:

a) Khu vực các phường: Hoàn Kiếm, Cửa Nam, Ba Đình, Ngọc Hà, Giảng Võ, Hai Bà Trưng, Vĩnh Tuy, Bạch Mai, Đống Đa, Kim Liên, Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Láng, Ô Chợ Dừa, Hồng Hà: Được miễn tiền thuê đất 15 năm trong thời hạn được thuê đất (trừ các dự án xã hội hóa đầu tư xây dựng bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp).

b) Khu vực các phường: Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Vĩnh Hưng, Tương Mai, Định Công, Hoàng Liệt, Yên Sở, Thanh Xuân, Khương Đình, Phương Liệt, Cầu Giấy, Nghĩa Đô, Yên Hòa, Tây Hồ, Phú Thượng, Tây Tựu, Phú Diễn, Xuân Đình, Đông Ngạc, Thượng Cát, Từ Liêm, Xuân Phương, Tây Mỗ, Đại Mỗ, Long Biên, Bồ Đề, Việt Hưng, Phúc Lợi, Hà Đông, Dương Nội, Yên Nghĩa, Phú Lương, Kiến Hưng, Thanh Liệt: Được miễn tiền thuê đất 30 năm trong thời hạn được thuê đất (trừ các dự án xã hội hóa đầu tư xây dựng bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp).

c) Khu vực các phường còn lại (trừ điểm a, điểm b) và các xã: Được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê.

3. Đánh giá với chính sách tại Điều 43 Luật Thủ đô:

Khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/NĐ-CP của Chính phủ quy định: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận.*

Căn cứ quy định trên, đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận thì sẽ

được hưởng chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này. Đối với các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết thì sẽ được thực hiện theo quy định của các pháp luật khác có liên quan.

Đối với các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố được hưởng ưu đãi theo Điều 43 Luật Thủ đô gồm (1) *Dự án đầu tư thành lập mới cơ sở giáo dục mầm non, cơ sở giáo dục chất lượng cao, cơ sở giáo dục có nhiều cấp học; cơ sở giáo dục mầm non, cơ sở giáo dục phổ thông tại các vùng khó khăn về kinh tế - xã hội; cơ sở đào tạo người khuyết tật, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn;* (2) *Dự án đầu tư thành lập mới cơ sở khám bệnh, chữa bệnh chất lượng cao, hiện đại; cơ sở khám bệnh, chữa bệnh tại các vùng khó khăn về kinh tế - xã hội không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết.*

4. Đánh giá tác động trong trường hợp áp dụng quy định mới:

Theo số liệu thống kê của Chi cục Thuế khu vực I, trên địa bàn thành phố Hà Nội có 145 đơn vị thuộc lĩnh vực xã hội hóa được hưởng chính sách ưu đãi miễn giảm tiền thuê đất theo Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND của UBND Thành phố. Tổng số tiền thuê đất các đơn vị được miễn năm 2023 là 63.006.736.000 đồng, tổng số tiền thuê đất các đơn vị được miễn năm 2024 là 24.612.393.209 đồng.

Để đảm bảo ổn định tiền thuê đất đối với các đơn vị sản xuất, kinh doanh đang thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, góp phần hỗ trợ tổ chức kinh doanh, với chính sách ưu đãi tiền thuê đất do Sở Tài chính đề xuất trình UBND Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định là giữ nguyên so với Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND Thành phố sẽ đảm bảo sự thống nhất về chính sách, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức sử dụng đất thuê, giảm các thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện; không phát sinh chi phí cho tổ chức khi áp dụng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố.

IV. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Về đảm bảo nguồn nhân lực

- Các sở, ban, ngành và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm đảm bảo cơ bản đủ cán bộ, công chức có năng lực, trình độ trong tổng biên chế được giao để thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến Nghị quyết.

- Các sở, ban, ngành và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm bố trí cán bộ, công chức trong tổng biên chế hiện có để trực tiếp theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức thực hiện tại cơ quan, đơn vị, địa phương.

2. Về đảm bảo nguồn kinh phí

- Thực hiện theo phân cấp ngân sách hiện hành. Nhiệm vụ chi của ngân sách cấp nào do ngân sách cấp đó bảo đảm và được bố trí trong dự toán chi

thường xuyên hàng năm của đơn vị, nguồn thu phí được để lại theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí, nguồn thu từ hoạt động sự nghiệp, dịch vụ của đơn vị sự nghiệp công lập, nguồn kinh phí khác (nếu có).

- Việc sử dụng kinh phí đảm bảo đúng mục đích, nội dung, chế độ và định mức chi theo quy định của pháp luật.

V. UBND THÀNH PHỐ ĐỀ XUẤT HĐND THÀNH PHỐ

UBND Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét ban hành Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đảng ủy UBND Thành phố;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Ban KTNS - HĐND Thành phố;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- UBND các xã, phường;
- VPUB: CVP, PCVP Đ.Q.Hùng;
- Các Phòng: ĐT, NNMT, KT, TH;
- Lưu VT, KT.

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

Nguyễn Trọng Đông