

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình và Dự thảo 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 hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Ban Kinh tế - Ngân sách trình HĐND Thành phố khóa XVI, kỳ họp thứ 25)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế - Ngân sách đã chủ trì cùng các Ban của HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra Tờ trình số 234/TTr-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội trình HĐND Thành phố về việc 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. Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo HĐND Thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

I. Sự cần thiết và căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết:

Chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường đã được Chính phủ quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 và Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014.

Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh mục chi tiết các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường được hưởng chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa tại các Quyết định: số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008 và số 1470/QĐ-TTg ngày 22/7/2016.

Ngày 04/7/2023, HĐND Thành phố đã ban hành Nghị quyết số 17/NQ-HĐND về thông qua một số nội dung do UBND Thành phố trình, trong đó có mức miễn, giảm tiền thuê đất theo danh mục lĩnh vực và khu vực ưu đãi đối với một số hoạt động xã hội hóa.

Ngày 28/8/2023, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND về chính sách ưu đãi tiền thuê đất trong các lĩnh vực: giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Ngày 18/1/2024, Luật Đất đai đã được Quốc hội thông qua. Điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai quy định: “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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tại khoản 15 Điều 38 quy định:

“15. 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. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội”.

Nhằm 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, việc tạo điều kiện, xây dựng các cơ chế ưu đãi cho các nhà đầu tư tham gia thực hiện 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 cần thiết. UBND Thành phố trình HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết quy định chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các Dự án này phù hợp với khoản a Điều 157 Luật Đất đai 2024 và khoản 15 Điều 38 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và đúng thẩm quyền.

II. Hồ sơ trình Dự thảo Nghị quyết:

1. Hồ sơ trình gồm:

- Tờ trình số 234/TTr-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố.
- Dự thảo Nghị quyết.
- Báo cáo số 6470/BC-STC ngày 03/6/2025 của Sở Tài chính về giải trình nội dung thẩm định đề nghị ban hành Nghị quyết.
- Báo cáo số 117/BC-STP ngày 23/5/2025 về thẩm định dự thảo Nghị quyết.

Hồ sơ trình chưa có bản giấy và chưa đầy đủ theo khoản 2 Điều 47 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về 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. Đề nghị UBND Thành phố rà soát, bổ sung hồ sơ theo quy định.

2. Thời gian trình:

Ban Kinh tế - Ngân sách nhận được hồ sơ ngày 30/6/2025, trước 7 ngày khai mạc Kỳ họp 25 (ngày 8/7/2025). Như vậy hồ sơ trình không đảm bảo thời gian (15 ngày) theo quy định tại Khoản 1 Điều 47 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025, đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo rút kinh nghiệm.

3. Về quy trình xây dựng dự thảo nghị quyết:

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 hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được xây dựng tuân thủ trình tự, thủ tục trong ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

III. Về một số nội dung cụ thể:

Dự thảo Nghị quyết quy định phạm vi, đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất phù hợp với phạm vi, đối tượng quy định tại khoản a Điều 157 Luật Đất đai 2024 và khoản 15 Điều 38 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024. Đối với các dự án phi lợi nhuận, UBND Thành phố đề xuất miễn tiền sử dụng đất cho cả thời gian thuê là có thể chấp thuận được. Đối với các dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định (được gọi là các dự án đầu tư xã hội hóa), UBND Thành phố phân chia làm 3 khu vực, và mức ưu đãi được đề xuất áp dụng tương tự theo quyết định 17/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND Thành phố với mức ưu đãi miễn tiền thuê đất lần lượt là 15 năm, 30 năm và cả thời gian thuê là có cơ sở, kế thừa các chính sách đang áp dụng trên địa bàn Thành phố. Ban Kinh tế - Ngân sách cũng thống nhất với các đề nghị của UBND Thành phố về việc xử lý chuyển tiếp và thay đổi chính sách liên quan khi ban hành Nghị quyết này.

Tuy nhiên, để có đủ thông tin làm cơ sở cho các Đại biểu HĐND nghiên cứu, thảo luận xem xét quyết nghị, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND Thành phố giải trình bổ sung, làm rõ một số nội dung sau:

(1) Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008 và Quyết định số 1470/QĐ-TTg ngày 22/7/2016 về Danh mục chi tiết các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường. Đề nghị UBND Thành phố làm rõ cơ sở đề xuất không áp dụng chính sách ưu đãi này đối với các dự án xã hội hóa đầu tư xây dựng bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp tại địa bàn các phường như đề xuất trong Dự thảo.

(2) Đề nghị báo cáo làm rõ việc áp dụng chính sách ưu đãi đối với trường hợp Dự án nằm trên địa bàn 2 phường, xã tại 2 khu vực có chính sách ưu đãi khác nhau.

(3) Điều 43 Luật Thủ đô quy định về ưu đãi đầu tư đối với một số dự án trên địa bàn Thành phố, trong đó tại điểm a khoản 2 quy định một số dự án được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước 10 năm và giảm 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước cho thời gian còn lại. Như vậy, có sự chênh lệch về mức ưu đãi đối với cùng 1 dự án khi áp dụng Luật Thủ đô hoặc áp dụng theo đề xuất nêu trong Dự thảo. Đề nghị UBND Thành phố nghiên cứu, làm rõ nội dung này để đảm bảo áp dụng thống nhất trên địa bàn.

(4) Đề nghị nghiên cứu, bổ sung nội dung xử lý chuyển tiếp và hiệu lực thi hành của Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 04/7/2023 của HĐND Thành phố đối với các nội dung liên quan đến Nghị quyết này.

IV. Về dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết cơ bản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở tiếp thu, giải trình, bổ sung hồ sơ của UBND Thành phố về những nội dung nêu trên và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính trình HĐND Thành phố./.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- UBND Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các ban HĐND Thành phố;
- Các văn phòng: HĐND, UBND TP;
- Sở Tư pháp, Sở Nội vụ, Quỹ ĐTPT TP;
- Lưu: VT, KTNS.



Hồ Vân Nga