

Số: /TTr-UBND

Gia Lai, ngày tháng 9 năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

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 (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 hoặc dự án phi lợi nhuận) trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh 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 (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 hoặc Dự án phi lợi nhuận) trên địa bàn tỉnh Gia Lai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Căn cứ khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

7. Có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định:

a) 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 theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này.”

- Căn cứ Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; trong đó quy định điều chỉnh bổ sung lĩnh vực ưu đãi đầu tư và quy định nguyên tắc xác định địa bàn ưu đãi đầu tư (có hiệu lực thi hành từ ngày 03/9/2025)

Căn cứ quy định nêu trên, UBND tỉnh đã có Công văn số 3974/UBND-KTTH ngày 24/9/2025, trong đó giao Sở Tài chính chủ trì rà soát, xây dựng Quy

định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hoá, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Cơ sở thực tiễn

Trước khi sáp nhập tỉnh, quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Bình Định được thực hiện theo Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của HĐND tỉnh; đối với địa bàn tỉnh Gia Lai (trước sắp xếp) chưa ban hành quy định.

Do vậy, để có cơ sở thực hiện chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Gia Lai, UBND tỉnh 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 (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 hoặc Dự án phi lợi nhuận) trên địa bàn tỉnh Gia Lai trình HĐND tỉnh quyết định là cần thiết, có cơ sở pháp lý và phù hợp với quy định của pháp luật.

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

1. Mục đích ban hành văn bản: Nhằm thực thi các quy định tại Luật đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, đúng thẩm quyền được phân công, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống văn bản quy phạm pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản: dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở kế thừa chính sách miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận theo quy định tại Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của HĐND tỉnh Bình Định. Đồng thời, đảm bảo mức miễn tiền thuê đất được xây dựng cao hơn mức miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ để thu hút các dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận đầu tư vào tỉnh Gia Lai.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, UBND tỉnh có Công văn số 3974/UBND- KTTH ngày 24/9/2025 giao Sở Tài chính chủ trì xây dựng Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hoá, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Gia Lai. Theo đó, Sở Tài chính xây dựng dự thảo Nghị quyết theo quy trình xây dựng VBQPPL (dự thảo; lấy ý kiến các sở ngành, địa phương; đăng tải; lấy ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp). Trên cơ sở đề xuất của Sở Tài chính, UBND tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, quyết nghị đối với dự thảo Nghị quyết.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này 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 tại địa bàn ưu đãi đầu tư mà đáp ứng một trong hai điều kiện:

- Dự án xã hội hóa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật mà nội dung dự án đã được phê duyệt đáp ứng danh mục các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn về xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định (*sau đây gọi tắt là dự án xã hội hóa*).

- Dự án phi lợi nhuận.

b) Đối tượng áp dụng:

- Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền thuê đất.

- Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Nghị quyết này.

2. Bộ cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng gồm 3 Điều cụ thể:

Điều 1: Ban hành Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh (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 hoặc Dự án phi lợi nhuận) trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

Điều 3: Điều khoản thi hành

3. Nội dung cơ bản (tại khoản 5 Điều 1 dự thảo Nghị quyết)

Trước khi sáp nhập tỉnh, quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Bình Định được thực hiện theo Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của HĐND tỉnh; đối với địa bàn tỉnh Gia Lai (trước sáp xếp) chưa ban hành quy định.

Theo đó, Dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở **kế thừa** các nội dung quy định mức miễn tiền thuê đất dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Bình Định tại Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND. Đồng thời, điều chỉnh, bổ sung một số nội dung cho phù hợp với quy định và điều kiện thực tế cụ thể:

a) Tại điểm a khoản 1 Điều 1 và điểm đ, e, g tại khoản 4 Điều 1 dự thảo Nghị quyết: điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan đến dự án xã hội hóa với nội dung được xây dựng trên cơ sở vận dụng quy định tại khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ Quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, nhằm cụ thể hóa các nội dung liên quan miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa làm cơ sở triển khai thực hiện Nghị quyết.

b) Kế thừa mức miễn mức miễn tiền thuê đất dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Bình Định tại Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND, đồng thời cập nhật lại tên địa bàn xã, phường theo Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15

của Ủy ban thường vụ Quốc hội và nguyên tắc xác định địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể:

- Dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận tại địa bàn ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn đặc biệt ưu đãi đầu tư:

Miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đối với dự án đầu tư tại địa bàn xã, phường có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo công bố của UBND tỉnh Gia Lai (quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ)

- Dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (thuộc danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư hoặc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Nghị định số 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan (nếu có)):

+ Miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đối với dự án đầu tư tại địa bàn xã Nhơn Châu, xã An Nhơn Tây.

+ Miễn tiền thuê đất 30 (ba mươi) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn các phường: Quy Nhơn, Quy Nhơn Đông, Quy Nhơn Tây, Quy Nhơn Nam, Quy Nhơn Bắc, Bình Định, An Nhơn, An Nhơn Đông, An Nhơn, An Nhơn Bắc, Bồng Sơn, Hoài Nhơn, Tam Quan, Hoài Nhơn Đông, Hoài Nhơn Tây, Hoài Nhơn Nam, Hoài Nhơn Bắc.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)

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 (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 hoặc Dự án phi lợi nhuận) trên địa bàn tỉnh Gia Lai đã tiếp thu và hoàn thiện theo ý kiến của Sở Tư pháp tại Báo cáo số .../BC-STP ngày .../10/2025.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Nguồn tài chính: việc tổ chức thi 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 (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 hoặc Dự án phi lợi nhuận) trên địa bàn tỉnh Gia Lai không làm phát sinh tài chính.

2. Nguồn nhân lực:

Việc miễn tiền thuê đất đã được các cơ quan nhà nước (Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh) thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ nên đảm bảo nguồn nhân lực để thi hành quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận tại Nghị quyết nêu trên.

3. Về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số: theo Công văn số .../SKHCN-CN&SHTT ngày .../.../2025, Sở Khoa học và Công nghệ thống nhất với dự thảo Nghị quyết.

4. Thời gian trình HĐND tỉnh ban hành: dự kiến trong quý IV/2025.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết, UBND tỉnh xin kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Hồ sơ gửi kèm theo: Dự thảo Nghị quyết; Phụ lục so sánh giữa mức miễn tiền thuê đất của quy định cũ và quy định mới; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Bản tổng hợp ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TP, NV, NN và MT;
- Thuế tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- GD Sở (để b/cáo);
- Lưu: VT, QLGCs.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Thành