

Số: 2895/TTTr-UBND

Cao Bằng, ngày 28 tháng 10 năm 2023

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, Chính phủ đã 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 số 103/2024/NĐ-CP 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.”

Ngày 17/9/2024 Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 1190/QĐ-UBND về việc Ban hành danh mục Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng quy định chi tiết các nội dung theo các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 thuộc thẩm quyền cấp tỉnh trong đó giao Sở Tài chính chủ trì xây dựng Dự thảo Nghị quyết Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng.

Việc xây dựng Nghị quyết Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng là cần thiết, phù hợp quy định.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

- Xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh 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.

- Khuyến khích, vận động các tổ chức, cá nhân tích cực đầu tư vào 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 hoặc dự án phi lợi nhuận.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

- 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 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội.

- Phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội tại địa phương, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Thực hiện Quyết định số 1190/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 về việc Ban hành danh mục Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng quy định chi tiết

các nội dung theo các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 thuộc thẩm quyền cấp tỉnh trong đó giao Sở Tài chính chủ trì xây dựng Dự thảo Nghị quyết Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng.

Được sự đồng ý của Thường trực HĐND tỉnh tại Văn bản số 509/HĐND ngày 25/10/2024, Sở Tài chính xây dựng dự thảo Nghị quyết nêu trên, tổ chức cuộc họp với Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh, UBMTTQ tỉnh, Văn phòng UBND tỉnh, các sở, ban ngành, UBND các huyện/TP, Hội doanh nghiệp Cao Bằng, Hội doanh nhân trẻ Cao Bằng (*Giấy mời số 3524/GM-STC của Sở Tài chính ngày 25/10/2024*) để lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân theo quy định (theo quy trình thủ tục rút gọn). Trên cơ sở các ý kiến góp ý của các đơn vị và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu ý kiến và hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết được thực hiện theo đúng quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn Luật.

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

1. Bố cục

Ngoài phần căn cứ, dự thảo Nghị quyết gồm 8 điều như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Điều 3. Điều kiện để được hưởng chế độ ưu đãi

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

Điều 5. Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Điều 7. Tổ chức thực hiện

Điều 8. Hiệu lực thi hành

2. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

Quyết định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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, gồm:

2.1. Điều kiện để được hưởng chế độ ưu đãi

Để được hưởng chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo Nghị quyết này, dự

án thuộc phạm vi điều chỉnh, phải bảo đảm các điều kiện sau:

- Phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch khác được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án triển khai thực hiện và đi vào hoạt động theo đúng tiến độ, mục tiêu, quy mô được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/quyết định chấp thuận nhà đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan.

2.2. Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

1. Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn hoạt động dự án (tối đa 50 năm) đối với:

a) Các dự án phi lợi nhuận.

b) Các dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quy định thực hiện trên khu đất chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng.

2. Đối với các dự án đầu tư xã hội hóa thực hiện trên khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng (trừ các dự án quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này):

a) Miễn tiền thuê đất 15 năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án thực hiện trên địa bàn thành phố Cao Bằng, huyện Quảng Hòa và huyện Hòa An.

b) Miễn tiền thuê đất 25 năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án thực hiện trên địa bàn địa bàn huyện Hà Quảng, huyện Hạ Lang, huyện Thạch An, huyện Trùng Khánh và huyện Nguyên Bình.

c) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian hoạt động dự án (tối đa 50 năm) sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án thực hiện trên địa bàn huyện Bảo Lạc và huyện Bảo Lâm.

3. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án nằm trên nhiều địa bàn có chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất khác nhau thì được áp dụng chế độ miễn tiền thuê đất của địa bàn có mức miễn tiền thuê đất cao nhất.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Gửi kèm theo Tờ trình: (1) Dự thảo Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng; (2) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị; (3) Báo cáo thẩm định số 1880/BCTĐ-STP ngày 28/10/2024 của Sở Tư pháp; (4) Báo cáo số 3555/BC-STC ngày 28/10/2024 của Sở Tài chính về giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. *tu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT, Ủy viên UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp;
- VP UBND tỉnh: LĐVP; CV TH;
- Lưu: VT, NĐ (TT). *tu*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Xuân Ánh

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH CAO BẰNG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /2024/NQ-HĐND Cao Bằng, ngày tháng 10 năm 2024

DỰ THẢO LẦN 3

NGHỊ QUYẾT

Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG
KHÓA XVII KỲ HỌP THỨ 24 (CHUYÊN ĐỀ)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày ...tháng...năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện 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 Cao Bằng; Báo cáo thẩm tra số ngày tháng năm 2024 của Ban Kinh tế và Ngân sách - Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cao Bằng mà đáp ứng một trong hai điều kiện:

1. Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định (*sau đây gọi tắt là dự án đầu tư xã hội hóa*).

2. Dự án phi lợi nhuận.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước liên quan đến dự án đầu tư, cho thuê đất và miễn tiền thuê đất cho theo quy định của Nghị quyết này.

2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Nghị quyết này.

Điều 3. Điều kiện để được hưởng chế độ ưu đãi

Để được áp dụng chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo Nghị quyết này, dự án quy định tại Điều 1 phải bảo đảm các điều kiện sau:

1. Phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và quy hoạch khác được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Dự án triển khai thực hiện và đi vào hoạt động theo đúng tiến độ, mục tiêu, quy mô được UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư/quyết định chấp thuận nhà đầu tư và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

1. Không áp dụng miễn tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư xã hội hóa theo quy định của Điều 5 Nghị quyết này trong trường hợp dự án sử dụng đất thương mại dịch vụ; dự án được nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư.

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

Điều 5. Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

1. Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn hoạt động dự án (*tối đa 50 năm*) đối với:

a) Các dự án phi lợi nhuận.



b) Các dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quy định thực hiện trên khu đất chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng.

2. Đối với các dự án đầu tư xã hội hóa thực hiện trên khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng (trừ các dự án quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này):

a) Miễn tiền thuê đất 15 năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án thực hiện trên địa bàn thành phố Cao Bằng, huyện Quảng Hòa và huyện Hòa An.

b) Miễn tiền thuê đất 25 năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án thực hiện trên địa bàn huyện Hà Quảng, huyện Hạ Lang, huyện Thạch An, huyện Trùng Khánh và huyện Nguyên Bình.

c) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian hoạt động dự án (tối đa 50 năm) sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản đối với các dự án thực hiện trên địa bàn huyện Bảo Lạc và huyện Bảo Lâm.

3. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án nằm trên nhiều địa bàn có chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất khác nhau thì được áp dụng chế độ miễn tiền thuê đất của địa bàn có mức miễn tiền thuê đất cao nhất.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Dự án đang hoạt động đã được ưu đãi về miễn tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị quyết này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị quyết này thì được hưởng theo quy định tại Nghị quyết này của thời gian ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Cao Bằng khóa XVII Kỳ họp thứ ... thông qua ngày .../.../2024 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày .../.../2024.

Nơi nhận:

- Ủy ban TVQH, Chính phủ;
- Các VP: Quốc hội, Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (*Bộ Tư pháp*);
- Vụ Pháp chế - Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- TTTU, TT HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Cao Bằng;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- Các Thành ủy, Huyện ủy;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Báo Cao Bằng, Đài PT-TH tỉnh, Trang TTĐT Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, Trung tâm Thông tin - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH**Triệu Đình Lê**