

Số: /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị 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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; 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; Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố dự thảo Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích 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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Đồng Nai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Nghị quyết số 190/2025/QH15 thông qua ngày 19 tháng 02 năm 2025 quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;
- 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.

2. Cơ sở thực tiễn

Căn cứ khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP 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.*”

Ngày 20/12/2024, Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thông qua Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐND ngày 20/12/2024 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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Ngày 22/01/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐND ngày 20/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước (cũ) chưa ban hành 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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ).

Tuy nhiên, căn cứ khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 190/2025/QH15 thông qua ngày 19/02/2025 quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, quy định:

“*Điều 11. Rà soát, xử lý văn bản*

...2. Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027.”

Từ căn cứ nêu trên việc xây dựng Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐND ngày 20/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai

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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết, phù hợp và đúng thẩm quyền theo quy định.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích ban hành Nghị quyết

Thiết lập cơ sở pháp lý đầy đủ, đồng bộ đúng quy định của pháp luật. Giúp các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị và tổ chức có liên quan căn cứ thực hiện theo quy định.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết

Việc xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố đảm bảo theo trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Kế thừa những quy định đã áp dụng ổn định, còn phù hợp theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật; đảm bảo được sự đồng bộ, ổn định chính sách về đất đai của địa phương qua các thời kỳ; đảm bảo cân bằng giữa mục tiêu khôi phục sản xuất kinh doanh, ổn định vĩ mô, tích cực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và mục tiêu đảm bảo nguồn thu của ngân sách nhà nước.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

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 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Đồng Nai 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.

2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư, cho thuê đất và miễn tiền thuê đất cho theo quy định của Nghị quyết này.
- Tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Nghị quyết này.

3. Cơ quan chủ trì soạn thảo và cơ quan trình

Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Tài chính.

Cơ quan phối hợp: Sở Tư pháp và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Cơ quan trình: Ủy ban nhân dân thành phố.

IV. KIẾN NGHỊ

Căn cứ các quy định của pháp luật và nhu cầu thực tiễn, Ủy ban nhân dân thành phố kính đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố:

1- Chấp thuận chủ trương 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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2- Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐND ngày 20/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

3- Thống nhất đưa nội dung xây dựng Nghị quyết nêu trên vào chương trình xây dựng nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố năm 2026.

Sau khi được Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố chấp thuận, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ chỉ đạo Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Tư pháp và các đơn vị liên quan xây dựng dự thảo, hoàn thiện hồ sơ trình theo quy định.

Dự kiến thời gian trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại kỳ họp chuyên đề Quý IV/2026.

Ủy ban nhân dân thành phố kính báo cáo, đề nghị Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực thành ủy;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Văn phòng thành ủy;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố;
- Ban Pháp chế HĐND thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND thành phố;
- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp (theo dõi);
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, TH, KTN, KTNS.

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

Nguyễn Tuấn Anh