

TỜ TRÌNH

**Đề nghị ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định mức miễn
tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15); quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai; quy định tại khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy định mức miễn tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa trên địa bàn thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT:

1. Cơ sở pháp lý:

- Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024; Trong đó, khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.”

- Ngày 19/8/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 230/2025/NĐ-CP 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. Tại khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/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 mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa (có dự án xã hội hóa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157

Luật Đất đai năm 2024 và được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xã hội hóa 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 quy định tại Quyết định số 1466/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ theo nguyên tắc không cao hơn chế độ ưu đãi được ban hành theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP... ”

Theo quy định nêu trên, Hội đồng nhân dân Thành phố quy định mức miễn tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa (có dự án xã hội hóa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 và được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xã hội hóa 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 quy định tại Quyết định số 1466/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ) là có căn cứ pháp lý.

2. Cơ sở thực tiễn:

2.1. Giai đoạn Luật Đất đai năm 2003 và 2013 có hiệu lực:

Chính phủ đã ban hành các Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 và số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; trong đó quy định: “Đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa sử dụng đất tại các đô thị, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế của địa phương quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực. Mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian của dự án; mức tối thiểu bằng mức ưu đãi theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư”.

Theo từng giai đoạn, UBND Thành phố đã ban hành các Quyết định số 25/2010/QĐ-UBND ngày 21/6/2010, số 11/2015/QĐ-UBND ngày 19/5/2015 và số 17/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 quy định về chính sách khuyến khích xã hội hóa trong 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.

2.2. Giai đoạn Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực:

(1) 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:

Khoản 15 Điều 38 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”.

Khoản 3 Điều 53 quy định: “Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ.

Thực hiện các nội dung được giao theo quy định nêu trên:

- Ngày 31/3/2025, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND bãi bỏ Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND Thành phố 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 09/7/2025, HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết số 15/2025/NQ-HĐND về việc 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.

(2) Ngày 19/8/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 230/2025/NĐ-CP 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; Trong đó, khoản 7 Điều 5 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 mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa (có dự án xã hội hóa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 và được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xã hội hóa 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 quy định tại Quyết định số 1466/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ theo nguyên tắc không cao hơn chế độ ưu đãi được ban hành theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP...”

Như vậy, tại khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP, Chính phủ lại cho phép Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa mà Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013 trước đây đã quy định.

Do vậy, trên cơ sở tổng hợp, đánh giá tình hình thực tế và căn cứ mức miễn giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa do UBND Thành phố ban hành tại các Quyết định: Số 25/2010/QĐ-UBND ngày 21/6/2010, Số 11/2015/QĐ-UBND ngày 19/5/2015 và Số 17/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 và mức 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 do HĐND Thành phố ban hành tại Nghị quyết số 15/2025/NQ-HĐND ngày 19/7/2025, UBND Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố quy định mức miễn tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa theo nguyên tắc không cao hơn chế độ ưu đãi được HĐND Thành phố ban hành tại Nghị quyết số 15/2025/NQ-HĐND ngày 09/7/2025 là có căn cứ thực tiễn.

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

1. Mục đích ban hành Nghị quyết:

(1). Triển khai thực hiện khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP 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 2024.

(2). Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết quy định mức miễn tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa trên địa bàn thành phố Hà Nội tạo điều kiện hỗ trợ các cơ sở thực hiện xã hội hóa góp phần thu hút các nguồn lực đầu tư, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

2. Quan điểm xây dựng Nghị quyết:

(1) Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

(2) Nội dung Nghị quyết đảm bảo phù hợp với Luật Đất đai 2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Nghị định số 230/2025/NĐ-CP 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 2024 và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

(3) 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 về ưu đãi tiền thuê đất có tính tích cực về kinh tế, xã hội, đảm bảo ổn định về việc thực hiện chính sách của Thành phố, nhằm thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho thành phố Hà Nội.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT:

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15, UBND Thành phố đã giao Sở Tài chính triển khai, thực hiện, cụ thể:

- Sở Tài chính đã soạn thảo hồ sơ dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa trên địa bàn thành phố Hà Nội

- Sở Tài chính có các Văn bản Số 2371/STC-QLG ngày 13/02/2026, số 2968/STC-QLG ngày 05/3/2026, số 2967/STC-QLG ngày 05/3/2026 gửi các đơn

vị liên quan tham gia ý kiến và số 2370/STC-QLG ngày 13/02/2026, số 3777/STC-QLG ngày 19/3/2026 đề nghị Văn phòng UBND Thành phố đăng dự thảo Nghị Quyết. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Tài chính đã tổng hợp, tiếp thu, giải trình tại bảng tổng hợp gửi kèm theo.

- Sở Tài chính có Văn bản số 3776/STC-QLG ngày 19/3/2026 gửi Sở Tư pháp thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết. Ngày 24/3/2026, Sở Tư pháp có Báo cáo số 129/BC-STP đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết.

- Trên cơ sở tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính hoàn thiện hồ sơ báo cáo UBND Thành phố để UBND Thành phố trình HĐND Thành phố về dự thảo Nghị quyết.

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

1. Phạm vi áp dụng, Đối tượng áp dụng:

1.1. Phạm vi áp dụng:

Nghị quyết quy định mức miễn tiền thuê đất đối với dự án xã hội hóa trên địa bàn thành phố Hà Nội theo 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.

1.2. Đối tượng áp dụng:

Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến dự án sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này.

2. Bố cục của dự thảo Nghị Quyết:

Bố cục, kết cấu của dự thảo Nghị quyết: gồm 06 Điều (từ Điều 1 đến Điều 6).

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết:

Dự thảo Nghị quyết gồm 06 Điều gồm các nội dung chính như sau:

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Các điều kiện được hưởng chính sách ưu đãi miễn tiền thuê đất của cơ sở thực hiện xã hội hóa

Điều 4. Mức miễn tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa trên địa bàn thành phố Hà Nội

Điều 5. Nguyên tắc miễn giảm tiền sử dụng đất

Điều 6. Tổ chức thực hiện

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

- Chính sửa lại điều 1 (*Phạm vi áp dụng*) để đảm bảo sự ngắn gọn theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

- Thay thế nội dung tại Điều 4: “*Trường hợp Dự án nằm trên địa bàn 2 phường, xã có mức miễn tiền thuê đất khác nhau theo quy định tại Nghị quyết này thì Dự án được hưởng mức miễn tiền thuê đất theo địa bàn có mức miễn cao hơn.*

Trường hợp dự án cùng thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo Luật Thủ đô và Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố mà có mức miễn, giảm khác nhau thì được hưởng ưu đãi theo mức miễn giảm cao hơn”

Thành nội dung quy định tại khoản 1 Điều 5: “*Nguyên tắc miễn tiền thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Nghị quyết này được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai về thu tiền thuê đất hiện hành*”.

Lý do: Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất đã được Chính phủ quy định tại Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và khoản 13 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ.

- Sửa đổi, bổ sung điều 5 thành:

2. Xử lý chuyển tiếp:

Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm 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 hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này.

Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, người thuê

đất mới làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất thì áp dụng mức miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này”.

Lý do: Để phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ.

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 nhân lực, tài chính để đảm bảo thi hành Nghị quyết này là đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan chuyên môn thuộc UBND Thành phố thực hiện nhiệm vụ về xác định, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kinh phí chi trả từ nguồn ngân sách nhà nước chi lương, làm thêm giờ theo chế độ quy định.

2. Thời gian dự kiến trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua Nghị quyết: UBND Thành phố dự kiến trình HĐND Thành phố thông qua tại kỳ họp tháng 4/2026.

Trên đây là nội dung Tờ trình đề nghị ban hành Nghị quyết quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa trên địa bàn thành phố Hà Nội.

(Xin gửi kèm dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố và các hồ sơ liên quan đến dự thảo Nghị quyết)

Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- 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;
- VPUBTP: CVP, PCVP;
- các Phòng KGVX, NNMT, KT;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Xuân Lưu