

Số: /BC-STP

Tuyên Quang, ngày tháng 12 năm 2021

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định Quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện 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 sử dụng đất tại đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

Sở Tư pháp tỉnh Tuyên Quang nhận được Công văn số 2487/STC-QLG&CS ngày 09/11/2021 của Sở Tài chính về việc đề nghị thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật (*dự thảo Quyết định Quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện 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 sử dụng đất tại đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang*). Sau khi nghiên cứu, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

#### **I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH VĂN BẢN**

- Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020;

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

- Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (*viết tắt là Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP)*);

- Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 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 và môi trường;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- 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;

- Thông tư số 135/2008/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 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; Thông tư số 156/2014/TT-BTC ngày 23 tháng 10 năm 2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 135/2008/TT-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Tài chính, hướng dẫn Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 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;

- Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ 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; Quyết định số 693/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2013 và Quyết định số 1470/QĐ-TTg ngày 22 tháng 7 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Danh mục chi tiết ban hành kèm theo Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2008.

- Một số văn bản khác có liên quan.

## **II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH**

**1. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật; sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với các quy định trong văn bản đã giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết**

### **1.1. Sự cần thiết ban hành Quyết định**

Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 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 và môi trường (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP*) quy định:

*“2. 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.*

*Chậm nhất sáu (06) tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, căn cứ vào lĩnh vực và khu vực địa bàn ưu đãi xã hội hóa tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố công khai chế độ miễn, giảm tiền thuê đất nêu trên sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.*

*Định kỳ ba (03) năm một lần, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát để sửa đổi, bổ sung Danh mục lĩnh vực và địa bàn ưu đãi xã hội hóa tại địa phương cho phù hợp”.*

Căn cứ các quy định nêu trên, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 28/01/2016 của UBND tỉnh ban hành Quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa sử dụng đất tại đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. Đây là căn cứ quan trọng để các cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện chế độ miễn, giảm đối với cơ sở xã hội hóa trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên hiện nay một số nội dung của Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 28/01/2016 không còn phù hợp như: Chính sách miễn toàn bộ tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án và cho cả thời gian thuê đất theo Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 28/01/2016 của UBND tỉnh là cao

hơn so với một số địa phương lân cận (Tại Thành phố Yên Bái giảm 50% tiền thuê đất đối với Dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, môi trường (Quyết định số 04/2015/QĐ-UBND ngày 21/1/2015). Tại Thành phố Việt Trì giảm 30% tiền thuê đất (Quyết định số 30/2016/QĐ-UBND ngày 20/10/2016)...

Ngoài ra, khoản 1 Điều 6 Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND quy định “**Cơ sở thực hiện xã hội hóa** hoạt động trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường, giám định tư pháp sử dụng đất tại đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được **miễn tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án và cho cả thời gian thuê đất**”, việc quy định miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời gian thuê chưa có sự phân biệt khu vực đầu tư dự án xã hội hóa trên địa bàn tỉnh (địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn) là chưa đảm bảo theo quy định hiện hành và điều kiện thực tế của địa phương, cụ thể khoản 2 Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP) 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...**”.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc trình UBND tỉnh ban hành Quyết định Quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện 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 sử dụng đất tại đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang thay thế Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 28/01/2016 là có cơ sở.

## **1.2. Nội dung dự thảo Quyết định**

### **1.2.1. Điều 3 (Chế độ miễn, giảm tiền thuê đất)**

**a) Khoản 1**, quy định: “**Cơ sở thực hiện xã hội hóa** được Nhà nước cho thuê đất tại đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang mà hoạt động trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, Y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp được miễn, giảm tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án, cụ thể như sau:

a) *Tại địa bàn thành phố Tuyên Quang: Giảm 50% tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất.*

b) *Tại địa bàn các huyện: Sơn Dương, Yên Sơn, Hàm Yên: Giảm 70% tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất.*

c) *Tại địa bàn các huyện: Chiêm Hóa, Na Hang, Lâm Bình: Miễn tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất”.*

Tuy nhiên, khoản 2 Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP) quy định:

“2. 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**”.

- Điểm a khoản 1, điểm c, d khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 135/2016/NĐ-CP và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP) quy định:

“1. **Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước cho cả thời hạn thuê trong các trường hợp sau: a) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.**

3. Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sau thời gian được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại Khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) Ba (3) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; đối với cơ sở sản xuất kinh doanh mới của tổ chức kinh tế thực hiện di dời theo quy hoạch, di dời do ô nhiễm môi trường.

b) Bảy (7) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Mười một (11) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

d) Mười lăm (15) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn...”

- Hiện nay, danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư và danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư được quy định tại Phụ lục II và Phụ lục III ban hành kèm theo 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.

Như vậy, theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP) thì Ủy ban nhân dân tỉnh được quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa sử dụng đất tại các đô thị theo từng khu vực, lĩnh vực nhưng “**mức tối thiểu bằng mức ưu đãi theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về**

**đầu tư**”, quy định “*Giảm 50% tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất*” tại địa bàn thành phố Tuyên Quang hoặc “*Giảm 70% tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất*” tại địa bàn các huyện Sơn Dương, Yên Sơn, Hàm Yên tại khoản 1 Điều này dự thảo Quyết định sẽ không đảm bảo phù hợp nếu sau khi giảm 50% tiền thuê đất phải nộp (*tại địa bàn thành phố Tuyên Quang*), giảm 70% tiền thuê đất phải nộp (*tại địa bàn các huyện Sơn Dương, Yên Sơn, Hàm Yên*) mà số tiền thuê đất phải nộp cao hơn số tiền nêu dự án đó hưởng chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư (*chính sách ưu đãi tại dự thảo thấp hơn chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật đất đai*). Vì vậy, để thu hút đầu tư vào các cơ sở xã hội hóa và phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa theo hướng **cơ sở thực hiện xã hội hóa sử dụng đất tại các đô thị trên địa bàn tỉnh sau khi được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư thì được miễn, giảm tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án (trừ trường hợp dự án thực hiện xã hội hóa đã được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đầu tư), cụ thể như sau:**

a) **Tại địa bàn...: Giảm ... % tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất.**

b) **Tại địa bàn ...: Miễn tiền thuê đất phải nộp cho cả thời gian thuê đất”.**

Ngoài ra, dự thảo Quyết định quy định mức giảm tiền thuê đất tại địa bàn các huyện Sơn Dương, Yên Sơn, Hàm Yên là 70%. Tuy nhiên, điều kiện kinh tế- xã hội, các yếu tố thuận lợi về địa chính trị, mức độ xã hội hoá của huyện Hàm Yên thấp hơn so với 02 huyện Sơn Dương và Yên Sơn rất nhiều, vì vậy đề nghị tăng tỷ lệ giảm tiền thuê đất tại địa bàn huyện Hàm Yên là 85% để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

b) **Khoản 3**, đề nghị xem xét bỏ Khoản này vì đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP*).

## **2. Thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo văn bản**

Đề nghị tiếp tục rà soát chỉnh sửa thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo văn bản cho phù hợp với quy định tại của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP*).

## **III. Kết luận**

1. Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến thẩm định nêu tại Phần II Báo cáo thẩm định này để hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo Quyết định.

2. Sau khi hoàn chỉnh theo khoản 1 Mục III Báo cáo này, dự thảo văn bản đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

Trên đây là ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp về dự thảo Quyết định Quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện 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 sử dụng đất tại đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài chính;
- Trang TTĐT STP;
- Lưu: VT, XDKTTHPL&PBGDPL. Loan.2b.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thị Thược**