

BÁO CÁO

Thẩm tra dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và phân công của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh¹. Ngày 26 tháng 12 năm 2025, Ban Kinh tế - Ngân sách chủ trì, phối hợp với các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh thẩm tra dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau, như sau:

1. Sự cần thiết và căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết; phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nội dung cơ bản của Nghị quyết; ý kiến đại biểu và vấn đề còn ý kiến khác nhau

a) Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 việc miễn tiền thuê đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh; khoản 3 Điều 39; khoản 15 Điều 38 và khoản 7 Điều 48 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 đất².

¹. Công văn số 180/HĐND-TT ngày 22 tháng 12 năm 2025.

². “Điều 157 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) 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 theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ;”

“3. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này, cụ thể như sau:

a) Miễn 03 (ba) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

b) Miễn 07 (bảy) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

d) Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành khai thác sử dụng công trình ngầm.

e) Miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thực hiện các dự án đầu tư thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Nhằm cụ thể hóa quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau là cần thiết, đúng thẩm quyền và phù hợp tình hình thực tế tại địa phương.

b) Căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15.
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15.
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15.
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15.
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 239/2025/NĐ-CP.
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP.
- 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 1470/QĐ-TTg.

c) Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nội dung cơ bản của Nghị quyết

- *Về phạm vi điều chỉnh:* Nghị quyết này quy 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 số 31/2024/QH15 (theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm

g) Miễn tiền thuê đất đối với các dự án quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này theo mức do **Hội đồng nhân dân cấp tỉnh 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.”

“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.”

2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) trên địa bàn tỉnh Cà Mau, gồm:

+ Dự án đáp ứng các điều kiện thuộc Danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

+ Dự án phi lợi nhuận theo quy định của pháp luật.

- Về đối tượng áp dụng:

+ Tổ chức, cá nhân được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này.

+ Các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án đầu tư, cho thuê đất và miễn tiền thuê đất theo quy định.

+ Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

- Về nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết:

Miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê.

d) Ý kiến đại biểu và những vấn đề còn ý kiến khác nhau

- Tại Hội nghị thẩm tra, các đại biểu đã thảo luận, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình, làm rõ thêm một số nội dung đối với dự thảo nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh như sau:

+ Tại khoản 1 Điều 1: Đề nghị không liệt kê các lĩnh vực mà nên quy định các dự án đáp ứng các điều kiện thuộc Danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở xã hội hóa theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

+ Tại khoản 2 Điều 3: Đề nghị lược bỏ khoản này vì chế độ ưu đãi này áp dụng cho các dự án mới nhằm thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh.

+ Tại Điều 4: Đề nghị quy định rõ các dự án miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê bao gồm dự án đáp ứng các điều kiện thuộc Danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở xã hội hóa theo quy định của Thủ tướng Chính phủ và dự án phi lợi nhuận.

+ Đề nghị nêu rõ khi Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì các Nghị quyết trước đây hết hiệu lực.

Ngoài ra, đại biểu cũng đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, hoàn thiện lại thể thức văn bản đúng theo quy định văn bản quy phạm pháp luật.

- Ý kiến giải trình, tiếp thu của Sở Tài chính

+ Sở Tài chính tiếp thu tất cả các ý kiến góp ý của đại biểu, sẽ hoàn thiện lại dự thảo Nghị quyết và trình Ủy ban nhân dân tỉnh để trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp.

2. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Nghị quyết với chủ trương, đường lối của Đảng, tình hình, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

Nội dung dự thảo nghị quyết phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước và tình hình, điều kiện thực tế tại địa phương.

3. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo Nghị quyết

a) *Về tính hợp hiến*: Nội dung dự thảo Nghị quyết phù hợp và không trái với các quy định cụ thể của Hiến pháp năm 2013 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

b) *Về tính hợp pháp*: Nội dung dự thảo Nghị quyết phù hợp, đảm bảo tính hợp pháp theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

c) *Về tính thống nhất với hệ thống pháp luật*: Nội dung dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở quy định của hệ thống văn bản pháp luật có giá trị pháp lý hiện hành.

4. Sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

Nội dung dự thảo Nghị quyết chỉ quy định về mức ưu đãi, đối tượng, điều kiện áp dụng, không tạo thêm thủ tục hành chính mới ngoài quy định của Trung ương. Việc quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau nhằm cụ thể hóa quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

5. Nguồn lực tài chính, nguồn lực đảm bảo thi hành Nghị quyết

Nghị quyết không làm tăng chi ngân sách, không yêu cầu tạo mới tổ chức hay bổ sung biên chế. Các nguồn lực hiện có của tỉnh đủ khả năng bảo đảm thi hành Nghị quyết. Tác động giảm thu do ưu đãi được đánh giá nằm trong phạm vi kiểm soát, đồng thời mang lại lợi ích kinh tế - xã hội lớn hơn nhờ thu hút đầu tư, thúc đẩy sản xuất kinh doanh, tạo được thị trường lao động tại chỗ và chuyển đổi cơ cấu kinh tế của tỉnh.

6. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo dự thảo Nghị quyết

a) *Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày*: Thực hiện cơ bản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

b) *Về trình tự, thủ tục soạn thảo dự thảo Nghị quyết*

Trên cơ sở thống nhất đề nghị xây dựng Nghị quyết của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh³, Sở Tài chính được Ủy ban nhân dân tỉnh giao chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo nghị quyết⁴, đã thực hiện xây dựng dự

³. Tại Công văn số 305/HĐND-TT ngày 12 tháng 11 năm 2025.

⁴. Hồ sơ trình thẩm tra, gồm: (1) Tờ trình số 0502/TTr-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau; (2) dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau; (3) Tờ trình 507/TTr-STC ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Sở Tài chính về Dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau; (4) Báo cáo số 370/BC-STC ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Sở Tài chính về giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau; (5) Báo cáo số 1061/BC-STP ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Sở Tư pháp về thẩm định dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau; (6) bảng tổng hợp ý kiến tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau; (7) Các hồ sơ liên quan.

thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy trình, thời gian và thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong quá trình xây dựng văn bản, cơ quan soạn thảo đã tổ chức lấy ý kiến, nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo, xây dựng tờ trình, báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp dự thảo và các tài liệu có liên quan; đồng thời, đăng tải các tài liệu này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh theo quy định. Hồ sơ dự thảo Nghị quyết được Sở Tư pháp tổ chức thẩm định đúng quy trình và có báo cáo kết quả thẩm định, đủ điều kiện trình kỳ họp.

7. Quan điểm, ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách

Trên cơ sở thảo luận và báo cáo giải trình tại Hội nghị thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất với những ý kiến đóng góp của đại biểu. Các nội dung góp ý được cơ quan soạn thảo tiếp thu, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung trình kỳ họp.

Dự thảo Nghị quyết đảm bảo cơ sở pháp lý, đúng thẩm quyền và phù hợp với thực tế địa phương. Việc quy định ưu đãi miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất nhằm tăng sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư nhằm mục tiêu thu hút mạnh mẽ nhà đầu tư đến thực hiện dự án tạo được thị trường lao động tại chỗ; đồng thời, góp phần tháo gỡ khó khăn của tỉnh về nguồn lực đầu tư trong đó có các dự án thuộc lĩnh vực môi trường, đào tạo - dạy nghề,... và nội dung này được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất tại văn bản số 274-TB/TU ngày 25 tháng 12 năm 2025.

Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh thống nhất với nội dung của dự thảo Nghị quyết. Kính trình đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Thành viên Ban KT-NS;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Lãnh đạo VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trang Thông tin điện tử;
- Phòng CT. HĐND;
- Lưu: VT, NA.

TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN



Vũ Hồng Như Yến