

Số: /BC-STP

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2021

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết về việc ban hành chính sách thu hút các nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

Ngày 26/4/2021, Sở Tư pháp nhận được hồ sơ gửi thẩm định dự thảo Nghị quyết về việc ban hành chính sách thu hút các nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (*bản đầy đủ*) kèm theo Văn bản số 78/CV-BQL ngày 12/4/2021 của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh về việc bổ sung quy trình, hồ sơ xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

Căn cứ Điều 121 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (*được sửa đổi, bổ sung năm 2020*), Giám đốc Sở Tư pháp đã ban hành Quyết định số 111/QĐ-STP ngày 26/4/2021 thành lập Hội đồng tư vấn thẩm định dự thảo Nghị quyết về việc ban hành chính sách thu hút các nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (*viết tắt là Hội đồng tư vấn thẩm định*), do Giám đốc Sở Tư pháp là Chủ tịch Hội đồng; Các thành viên Hội đồng gồm đại diện Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh, Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh, các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công thương, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Lao động, Thương binh và Xã hội, Trung tâm Xúc tiến đầu tư tỉnh, Hội Luật gia tỉnh Tuyên Quang, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh và chuyên viên Sở Tư pháp.

Ngày 29/4/2021, Hội đồng tư vấn thẩm định đã họp và cho ý kiến thẩm định dự thảo Nghị quyết. Trên cơ sở kết quả cuộc họp Hội đồng tư vấn thẩm định và kết quả nghiên cứu độc lập, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

#### **I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH VĂN BẢN**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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;

- 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;

- Luật Ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- 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 (*sau đây viết tắt là Nghị định số 34/2016/NĐ-CP*); Nghị định số 154/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 (*sau đây viết tắt là Nghị định số 154/2020/NĐ-CP*);

- Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế (*sau đây viết tắt là Nghị định số 82/2018/NĐ-CP*) quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cân đối nguồn ngân sách địa phương để hỗ trợ nhà đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu công nghiệp; có chính sách khuyến khích nhà đầu tư và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp”.

- Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/5/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp (*sau đây viết tắt là Nghị định số 68/2017/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 66/2020/NĐ-CP*).

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước) (*sau đây viết tắt là Nghị định số 46/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 123/2017/NĐ-CP*).

- Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương (*sau đây viết tắt là Nghị định số 147/2020/NĐ-CP*).

- Một số văn bản, tài liệu khác có liên quan.

**II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH (Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Nghị quyết với hệ thống pháp luật; sự phù hợp của nội dung dự thảo Nghị quyết với các quy định trong văn bản đã giao quy định chi tiết)**

### **1. Nội dung văn bản**

- Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cân đối nguồn ngân sách địa phương để hỗ trợ nhà đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu công nghiệp; có chính sách khuyến khích nhà đầu tư và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp”.

- Khoản 2 Điều 29, điểm c khoản 2 Điều 30 và điểm a, b khoản 2 Điều 32 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 66/2020/NĐ-CP) quy định:

Khoản 2 Điều 29: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cân đối nguồn ngân sách địa phương để hỗ trợ đầu tư, phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài cụm công nghiệp trên địa bàn”.

Điểm c khoản 2 Điều 30: “2. Ngân sách địa phương đảm bảo kinh phí hoạt động phát triển cụm công nghiệp do địa phương thực hiện gồm:...

c) Hỗ trợ kinh phí lập dự án đầu tư cho các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường hoặc nguy cơ gây ô nhiễm môi trường trong làng nghề, khu dân cư di dời vào trong cụm công nghiệp”.

Điểm a, b khoản 2 Điều 32:

“a) Ngân sách địa phương hỗ trợ kinh phí di dời các doanh nghiệp, hợp tác xã, cơ sở sản xuất hộ gia đình, cá nhân trong làng nghề vào cụm công nghiệp làng nghề; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Ngân sách trung ương và ngân sách địa phương xem xét ưu tiên hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp làng nghề”.

Theo đó, khu công nghiệp và cụm công nghiệp được điều chỉnh tại hai Nghị định riêng (Nghị định số 82/2018/NĐ-CP; Nghị định số 68/2017/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 66/2020/NĐ-CP) với những quy định về chính sách đối với khu công nghiệp và cụm công nghiệp khác nhau; phân cấp cho địa phương ban hành các nội dung khác nhau, cụ thể: Đối với khu công nghiệp, Nghị định số 82/2018/NĐ-CP phân cấp địa phương cân đối ngân sách để thực hiện 03 nội dung: (1) Hỗ trợ nhà đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu công nghiệp; (2) có chính sách khuyến khích nhà đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; (3) có chính sách huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Đối với cụm công nghiệp, Nghị định số 68/2017/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 66/2020/NĐ-CP) phân cấp cho địa phương quy định (1) hỗ trợ đầu tư, phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài cụm công nghiệp; (2) hỗ trợ kinh phí lập dự án đầu tư cho các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường hoặc nguy cơ gây ô nhiễm môi trường trong làng nghề, khu dân cư di dời vào trong cụm công nghiệp; (3) mức hỗ trợ kinh phí di dời các doanh nghiệp, hợp tác xã, cơ sở sản xuất hộ gia đình, cá nhân trong làng nghề vào cụm công nghiệp làng nghề.

Tuy nhiên, dự thảo Nghị quyết quy định các chính sách hỗ trợ chung đối với cả khu công nghiệp và cụm công nghiệp là chưa phù hợp. Đồng thời, chưa đề cập đến một số nội dung được phân cấp tại Nghị định số 82/2018/NĐ-CP và Nghị định số 68/2017/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 66/2020/NĐ-CP) như: Chính sách khuyến khích nhà đầu tư và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp (đối với khu công nghiệp); hỗ trợ kinh phí lập dự án đầu tư cho các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường hoặc nguy cơ gây ô nhiễm môi trường trong làng nghề, khu dân cư di dời vào trong cụm công nghiệp và mức hỗ trợ kinh phí di dời các doanh nghiệp, hợp tác xã, cơ sở sản xuất hộ gia đình, cá nhân trong làng nghề vào cụm công nghiệp làng nghề (đối với cụm công nghiệp).

Do đó, đề nghị xác định những nội dung được phân cấp đối với khu công nghiệp và cụm công nghiệp để xây dựng lại dự thảo Nghị quyết cho phù hợp, khi xây dựng lại dự thảo Nghị quyết lưu ý về tên gọi, phạm vi điều chỉnh, về nội dung: quy định chính sách riêng đối với khu công nghiệp và cụm công nghiệp.

Ngoài ra, dự thảo Nghị quyết có một số điểm chưa phù hợp, cụ thể như sau:

**1.1. Tên dự thảo Nghị quyết:** “Về việc ban hành chính sách thu hút các nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang”.

Tên dự thảo Nghị quyết sử dụng cụm từ “chính sách thu hút” nhưng toàn bộ dự thảo Nghị quyết sử dụng cụm từ “chính sách hỗ trợ” là chưa thống nhất.

### 1.2. Căn cứ ban hành

- Căn cứ thứ nhất và thứ hai chưa chính xác tên của 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 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020, đề nghị chỉnh sửa.

- Đề nghị bổ sung ngày, tháng, năm ban hành các Luật là căn cứ ban hành; đồng thời tách mỗi căn cứ ban hành thành một đoạn, trừ các căn cứ là văn bản sửa đổi, bổ sung thì bố trí cùng một đoạn với văn bản được sửa đổi, bổ sung và sau văn bản được sửa đổi, bổ sung.

### 1.3. Điều 1 (Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng)

**a) Khoản 1 (Phạm vi điều chỉnh)** quy định: “Quy định này quy định về một số chính sách hỗ trợ đầu tư đối với nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang”.

Quy định nêu trên sử dụng cụm từ “Quy định này” là chưa chính xác.

**b) Điểm a khoản 2 (Đối tượng áp dụng)** quy định: “Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (Nhà đầu tư)”.

Khoản 18, 19, 20, 21, 22 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 quy định:

“18. Nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

19. Nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam.

20. Nhà đầu tư trong nước là cá nhân có quốc tịch Việt Nam, tổ chức kinh tế không có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông.

21. Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh.

22. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông”.

Theo đó, quy định về đối tượng áp dụng tại điểm b khoản 2 Điều 1 vừa thừa (chỉ cần sử dụng cụm từ “Nhà đầu tư” là đã bao gồm các tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh), vừa thiếu các đối tượng cũng là nhà đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư năm 2020 (như: cá nhân có quốc tịch Việt Nam; tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà không phải không phải là doanh nghiệp).

#### 1.4. Điều 2 (Quy định chung) quy định:

“1. Ngoài việc được hưởng các chính sách ưu đãi và hỗ trợ đầu tư của Trung ương, Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang còn được hưởng các chính sách hỗ trợ đầu tư theo Quy định này.

2. Cùng một nội dung chi hỗ trợ chỉ được Nhà nước hỗ trợ duy nhất một lần từ bất kỳ nguồn kinh phí nào của Nhà nước (Nhà đầu tư phải cam kết chưa được hỗ trợ từ bất kỳ nguồn kinh phí nào của Nhà nước)”.

Khoản 2 quy định cùng một nội dung hỗ trợ chỉ được Nhà nước hỗ trợ duy nhất một lần từ bất kỳ nguồn kinh phí nào của Nhà nước mâu thuẫn với quy định tại khoản 1: Ngoài được hưởng các chính sách ưu đãi và hỗ trợ của Trung ương còn được hưởng các chính sách hỗ trợ theo Nghị quyết này. Hơn nữa, quy định **“hỗ trợ duy nhất một lần”** là không hợp lý, không phù hợp đối với trường hợp cùng 1 nhà đầu tư thực hiện nhiều dự án đầu tư tại các khu/cụm công nghiệp khác nhau; quy định trên sẽ không khuyến khích, thu hút được nhà đầu tư.

#### 1.5. Điều 3 (Nội dung chính sách hỗ trợ)

a) Khoản 1 (Chính sách hỗ trợ về ưu đãi tiền thuê đất) quy định: “Đơn giá thuê đất hàng năm đối với các dự án đầu tư hạ tầng khu, cụm công nghiệp được tính ở mức thấp nhất là 0,5% nhân với (x) giá đất tính thu tiền thuê đất. Giá đất để tính tiền thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 4, Điều 4, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và khoản 1, Điều 3, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định: “Mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành cụ thể theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện”, theo đó quy định về tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh và UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm

không thông qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất có mặt nước; đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, trong đó khoản 1 Điều 3 Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND quy định: “*Đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của pháp luật: 0,6%*”.

**b) Khoản 2 (Chính sách hỗ trợ về đất xây dựng khu dân cư, tái định cư)** quy định:

“Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp **được lập thủ tục đề nghị chấp thuận giao thêm diện tích đất hợp lý để đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân, công trình công cộng và các công trình khác nằm ngoài ranh giới Khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên cơ sở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt**”.

- Tên khoản 2: “*Chính sách hỗ trợ về đất xây dựng khu dân cư, tái định cư*”, tuy nhiên nội dung tại khoản này quy định về việc giao thêm diện tích đất đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân, công trình công cộng và công trình khác nằm ngoài ranh giới khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Quy định được lập thủ tục đề nghị chấp thuận giao thêm diện tích chung chung, không phải chính sách hỗ trợ cụ thể.

- Quy định “*xây dựng khu nhà ở công nhân*” chưa rõ ràng là nhà ở thương mại hay nhà ở xã hội; đồng thời quy định giao đất cho nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp để đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân, công trình công cộng chưa phù hợp với quy định tại Luật Đầu tư năm 2020 và Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2019), cụ thể:

**Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 quy định:**

“1. Lựa chọn nhà đầu tư được tiến hành thông qua một trong các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

...3. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai;

b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật”.

**Điều 22 và điểm d khoản 2 Điều 57 Luật nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2019) quy định:**

Điều 22: “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án

“1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này<sup>1</sup>, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23<sup>2</sup> của Luật này”.

Điểm d khoản 2 Điều 57: “Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này<sup>3</sup> thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:

<sup>1</sup> Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2019) quy định:

“Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật”.

<sup>2</sup> Khoản 1, 4 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2019) quy định: “Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại.

2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán.

3. Được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê.

4. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”.

<sup>3</sup> Khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2019) quy định: “Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua”.

d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thị doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án”.

- Quy định “các công trình khác” chưa rõ ràng, không xác định được công trình khác là công trình nào; dễ bị **“lách luật , vi phạm pháp luật”** trong quá trình thi hành

c) **Khoản 3 (Chính sách hỗ trợ về chi phí giải phóng mặt bằng)** quy định:

“Nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp được ngân sách tỉnh hỗ trợ bằng hình thức ứng trước từ nguồn vốn ứng trước của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh bằng 30% chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 50 tỷ đồng đối với KCN và không quá 30 tỷ đồng đối với CCN và Nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp có trách nhiệm hoàn trả khoản kinh phí nêu trên cho ngân sách tỉnh sau khi có Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất song không quá 12 tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư thứ cấp; Trong trường hợp chưa có Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất thì thời hạn Nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí ứng trước trong thời gian không quá 36 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng ứng vốn.

Nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp chỉ được ứng khoản hỗ trợ nêu trên khi đã thực hiện chi trả đạt ít nhất 50% giá trị theo phương án chi trả được duyệt”.

Khoản 1 Điều 3 (Địa vị pháp lý và tư cách pháp nhân của Quỹ đầu tư phát triển địa phương) và khoản 2 Điều 4 (Nguyên tắc và phạm vi hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương) Nghị định số 147/2020/NĐ-CP quy định:

Khoản 1 Điều 3: “Quỹ đầu tư phát triển địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương...”

Khoản 2 Điều 4: “Phạm vi hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương:

a) Huy động vốn trung, dài hạn từ các tổ chức trong và ngoài nước theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

b) Cho vay các dự án thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ theo quy định tại Nghị định này.

c) Đầu tư các dự án, đầu tư thành lập tổ chức kinh tế, đầu tư góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của tổ chức kinh tế thuộc danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ theo quy định tại Nghị định này.

d) Ủy thác cho vay, đầu tư; nhận ủy thác quản lý các quỹ tài chính nhà nước tại địa phương, các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật và Nghị định này.



*đ) Thực hiện nghiệp vụ phát hành trái phiếu chính quyền địa phương theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật”.*

Theo quy định nêu trên, Quỹ đầu tư phát triển địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách và phạm vi hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương không có hoạt động cho ứng trước. Ngoài ra, việc sử dụng vốn từ Quỹ phải tuân theo nguyên tắc, phạm vi, điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ.

**d) Khoản 4 (Chính sách hỗ trợ về xây dựng hệ thống nước thải trong KCN, CCN)** quy định: *“Nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp được tính xem xét hỗ trợ cho vay ưu đãi 30% tổng mức đầu tư đối với hệ thống xử lý nước thải cho mỗi KCN, CCN từ nguồn Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh, nhưng tối đa không quá 30 tỷ đồng”.*

- Quy định “cho vay ưu đãi 30%” chưa thể hiện chính sách hỗ trợ (cho vay không lãi suất/cho vay lãi suất thấp/hỗ trợ lãi suất...), chưa quy định cụ thể thời hạn cho vay.

- Quy định chính sách hỗ trợ cho vay từ nguồn Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh là chưa phù hợp, vì việc vay vốn từ Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh phải đúng đối tượng, phạm vi, điều kiện, thủ tục, hồ sơ vay vốn, trả nợ, gia hạn vay, mức vốn cho vay và thẩm quyền quyết định cho vay quy định tại Quyết định số 17/2010/QĐ-UBND ngày 18/8/2010 về việc thành lập và ban hành Quy chế tổ chức, hoạt động của Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Tuyên Quang và Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 31/10/2013 về Ban hành Quy chế quản lý tài chính của Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Tuyên Quang của UBND tỉnh và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

#### **1.6. Điều 4 (Thủ tục hỗ trợ đầu tư)**

Điều 4 quy định **01 bộ hồ sơ và 01 trình tự, thời gian để thực hiện cho 04 chính sách hỗ trợ khác nhau** là không phù hợp, không thể thực hiện trong thực tế. Vì vậy đề nghị tách mỗi chính sách phải có 1 thủ tục hành chính với thời gian thực hiện, thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện, thẩm quyền giải quyết cho phù hợp với chính sách đó và phải bảo đảm thể chế hóa chủ trương của Đảng, pháp luật của nhà nước về đơn giản hóa, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

#### **1.7. Điều 5 (Chế độ thông tin báo cáo)**

Chế độ thông tin báo cáo đã được quy định tại Điều 102 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, đề nghị không quy định lại.

### **2. Thể thức, kỹ thuật soạn thảo**

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại toàn bộ dự thảo Nghị quyết để chỉnh sửa thể thức, kỹ thuật trình bày của văn bản cho phù hợp với quy định tại Chương V (từ Điều 55 đến Điều 81) và Mẫu số 16 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP).

### **III. KẾT LUẬN**

Căn cứ nội dung thẩm định tại Mục II Báo cáo này, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu kỹ các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành, xác định những nội dung được phân cấp quy định, đồng thời rà soát lại toàn bộ các chính sách đối với khu công nghiệp và cụm công nghiệp (*của Trung ương và địa phương*) đề xuất chính sách cho phù hợp, xây dựng lại dự thảo Nghị quyết trong đó tách nội dung chính sách cho khu công nghiệp và cụm công nghiệp thành hai chương riêng (*lưu ý mức độ thụ hưởng chính sách của khu công nghiệp và cụm công nghiệp khác nhau*); quy định thủ tục hành chính đối với từng chính sách, bảo đảm thủ tục hành chính đơn giản, thuận tiện, dễ tiếp cận, thời gian thực hiện ngắn, ít tầng nấc, quy định rõ trách nhiệm của các sở, ngành liên quan.

Sau khi chỉnh sửa dự thảo Nghị quyết, đề nghị cơ quan soạn thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định lại trước khi trình UBND tỉnh. Đối với hồ sơ gửi thẩm định: Ngoài các thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 121 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (*được sửa đổi, bổ sung năm 2020*), đề nghị bổ sung Biểu tổng hợp, rà soát các chính sách của Trung ương và địa phương đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Trên đây là báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết về việc ban hành chính sách thu hút các nhà đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh;
- Giám đốc Sở;
- Trang TTĐT STP;
- Lưu: VT, XDKTTHPL&PBGDPL (Lan.06b điện tử)

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Thị Thược**