

UBND TỈNH GIA LAI
SỞ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TTr-STC

Gia Lai, ngày tháng 4 năm 2026

Dự thảo

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Gia Lai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Ngày 23/8/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 108/2024/NĐ-CP quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác. Mục đích của Nghị định là để bổ sung thêm hình thức xử lý đối với các cơ sở nhà, đất là trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp dôi dư, không còn nhu cầu sử dụng tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị thông qua việc giao cho Tổ chức, quản lý kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác theo hình thức cho thuê nhà (gắn với quyền sử dụng đất).

Tại điểm a khoản 3 Điều 32 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP quy định: UBND tỉnh xem xét, quyết định việc xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư theo hình thức cho thuê tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP hoặc xử lý theo các hình thức khác tại quy định khác có liên quan.

Theo đó, trước ngày 07/2025, UBND tỉnh Bình Định cũ và UBND tỉnh Gia Lai cũ quyết định chưa thực hiện xử lý trụ sở công dôi dư vào mục đích cho thuê theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Việc quản lý, xử lý trụ sở công dôi dư được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Sau ngày 01/7/2025, thực hiện ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Gia Lai tại Kết luận số 09-KL/TU ngày 23/10/2025, UBND tỉnh Gia Lai đã chỉ đạo tại Công văn số 5671/UBND-KTTH ngày 28/10/2025: “Đối với các tài sản đã xác định dôi dư (cơ sở nhà, đất) sau khi sắp xếp: Giao các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường căn cứ các quy hoạch liên quan để tạo nguồn tài sản dự trữ, **không tổ chức cho thuê**; trường hợp những tài sản dôi dư (cơ sở nhà, đất) bị xuống cấp, công năng sử dụng không phù hợp thì nghiên cứu, đề xuất cơ quan có thẩm quyền

tổ chức bán đấu giá tài sản tạo nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương theo quy định”

Do đó, từ khi Chính phủ ban hành Nghị định số 108/2024/NĐ-CP đến nay, UBND tỉnh Gia Lai không có phát sinh việc xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư theo hình thức cho thuê nhà, đất theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công: ***“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định này”***.

Vì vậy để hoàn thiện đầy đủ các chính sách pháp luật của Nhà nước, Sở Tài chính xét thấy việc trình UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Gia Lai là cần thiết, phù hợp với quy định của pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Quy định cụ thể nội dung được Chính phủ giao tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP để trường hợp sau này có phát sinh cho các đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 5 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP thuê nhà, đất là tài sản công thì có cơ sở để miễn, giảm tiền thuê nhà theo đúng quy định.

2. Dự thảo Quyết định có cơ cấu, bố cục hợp lý; nội dung khả thi; đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Sở Tài chính đã có Công văn số 826/STC-QLGCS ngày 26/01/2026 về việc báo cáo UBND tỉnh giao Sở Tài chính tham mưu, trình UBND tỉnh quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP, UBND tỉnh đã có Công văn số 1194/UBND-KTTH ngày 27/01/2026 đồng ý giao Sở Tài chính thực hiện.

Tuy nhiên trong quá trình rà soát các quy định liên quan tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP để xây dựng chính sách miễn, giảm tiền thuê nhà thì phát sinh vấn đề vướng mắc nên Sở Tài chính có Công văn số 1226/STC-QLGCS ngày 06/2/2026 hỏi ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Sau khi nhận được ý kiến trả lời của Bộ Tài chính tại Công văn số 3941/BTC-QLCS ngày 31/3/2026, Sở Tài chính đã triển khai các hoạt động cần thiết để xây dựng dự thảo Quyết định, gồm:

- Sở Tài chính đã có Công văn số .../STC-QLGCS ngày .../4/2026 gửi dự thảo Quyết định, dự thảo Tờ trình lấy ý kiến góp ý của Sở Nội vụ, Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Tư pháp, các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh, UBND các xã, phường; đồng thời đề nghị Văn phòng UBND tỉnh đăng tải dự thảo Quyết định, dự thảo Tờ trình để lấy ý kiến nhân dân trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh; ngoài ra Sở Tài chính đã thực hiện đăng tải dự thảo Quyết định, dự thảo Tờ trình trên Trang thông tin điện tử của cơ quan.

- Qua thời gian lấy ý kiến, kết quả như sau:

+ Đối với việc lấy ý kiến bằng hình thức gửi văn bản thông qua phần mềm Văn phòng điện tử: Sở Tài chính đã tổng hợp ý kiến các cơ quan, tổ chức, đơn vị (số lượng cơ quan, đơn vị cấp tỉnh có văn bản tham gia là .../27 đơn vị; số lượng cơ quan, đơn vị cấp xã có văn bản tham gia: .../135 đơn vị); đồng thời ngày .../5/2026 Sở Tài chính đã đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài chính tại địa chỉ <https://stc.gialai.gov.vn>, chuyên mục: *Góp ý dự thảo văn bản*.

+ Đối với việc lấy ý kiến bằng hình thức đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh tại địa chỉ: <https://www.gialai.gov.vn>, chuyên mục: *Lấy ý kiến dự thảo Văn bản quy phạm pháp luật*: theo phản hồi của Văn phòng UBND tỉnh tại Công văn số .../VPUBND-PVHCC ngày .../5/2026, sau thời gian đăng tải lấy ý kiến Nhân dân từ ngày .../4/2026 đến ngày .../5/2026, không nhận ý kiến phản hồi nào trên Cổng thông tin điện tử tỉnh về dự thảo văn bản.

- Sở Tài chính đã tiếp thu ý kiến tham gia của cơ quan, đơn vị, địa phương nêu trên và hoàn thiện lại dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số .../STC-QLGCS ngày .../5/2026. Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số .../BC-STP ngày .../5/2026, Sở Tài chính đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Quyết định và kèm theo tài liệu trình UBND tỉnh xem xét, ban hành Quyết định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Dự thảo Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định 286/2025/NĐ-CP.

Các đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 5 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP.

2. Bố cục của dự thảo Quyết định

Dự thảo Quyết định gồm 04 Điều, cụ thể như sau:

- Điều 1: Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2. Đối tượng áp dụng.

- Điều 3. Chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên.

- Điều 4. Điều khoản thi hành.

3. Nội dung cơ bản

Chính sách ưu đãi tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên được quy định như sau:

a) Miễn tiền thuê nhà cho cả thời hạn thuê nhà (bao gồm cả trường hợp gia hạn thời hạn cho thuê nhà) đối với đối tượng ưu tiên là tổ chức hội do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ.

Thuyết minh, làm rõ:

Theo quy định Nghị định số 126/2024/NĐ-CP ngày 08/10/2024 của Chính phủ quy định về tổ chức, hoạt động và quản lý hội: Hội hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận; các hội do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ được hỗ trợ cơ sở vật chất và phương tiện hoạt động căn cứ khả năng cân đối của ngân sách nhà nước. Theo đó, đề xuất miễn tiền thuê nhà cho toàn bộ thời gian thuê đối với Hội do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ chưa có trụ sở làm việc là phù hợp với loại hình hoạt động của hội.

b) Giảm tiền thuê nhà với số tiền được giảm bằng số tiền thuê đất trong cơ cấu tiền thuê nhà của cả thời hạn thuê nhà (bao gồm cả trường hợp gia hạn thời hạn cho thuê nhà) đối với đối tượng ưu tiên là cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác thuê để làm trụ sở, nhà kho, cửa hàng mua bán, trưng bày, giới thiệu sản phẩm phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Thuyết minh, làm rõ:

Hiện nay, theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 157 Luật Đất đai 2024, điểm d khoản 1 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ, Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh Gia Lai), các đối tượng tại điểm b nêu trên được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc miễn tiền thuê đất 30 năm. Vì vậy, đề xuất miễn tiền thuê đất (trong cơ cấu tiền thuê nhà) tại Quyết định này là để áp dụng tương đồng với chính sách pháp luật về đất đai đã thực hiện thời gian qua.

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

Sở Tài chính đã tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp tại Báo cáo số ../BC-STP ngày ../../2026 và đã rà soát, điều chỉnh, hoàn thiện dự thảo Quyết định.

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 tài chính: việc tổ chức thi hành Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Gia Lai không làm phát sinh tài chính.

2. Nguồn nhân lực: Dự thảo Quyết định không có nội dung quy định về nguồn nhân lực. Sở Nội vụ đã có ý kiến thống nhất tại Công văn số ../SNV-TCBC ngày .../5/2026.

3. Về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số: Dự thảo Quyết định không có nội dung quy định về ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Sở Khoa học và Công nghệ đã có ý kiến thống nhất tại Công văn số ../SKHCN-KH&ĐMST ngày .../5/2026.

4. Thời gian trình UBND tỉnh ban hành: tháng 5/2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Gia Lai, Sở Tài chính xin kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Gia Lai; (2) Báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định của Sở Tư pháp; (3) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở, Ban, ngành;
- UBND các xã, phường;
- GD Sở (để b/cáo);
- Lưu: VT, QLGC_(Giao).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Châu