

Số: /TTr-STC

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

DỰ THẢO

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân;

Căn cứ Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân;

Thực hiện Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố v/v phê duyệt xây dựng quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày .../.../2026 của Sở Tư pháp về việc thẩm định dự thảo Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng; với nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị

a. Căn cứ Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22 tháng 12 năm 2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia:

- Tại Khoản 2, mục III. “Nhiệm vụ và giải pháp”

“2. Khẩn trương, quyết liệt hoàn thiện thể chế; xoá bỏ mọi tư tưởng, quan niệm, rào cản đang cản trở sự phát triển; đưa thể chế thành một lợi thế cạnh tranh trong phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

Khẩn trương sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ các quy định pháp luật về khoa học, công nghệ, đầu tư, đầu tư công, mua sắm công, ngân sách nhà nước, tài sản công, sở hữu trí tuệ, thuế... để tháo gỡ các điểm nghẽn, rào cản, giải phóng các nguồn lực, khuyến khích, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số quốc gia, phát triển nguồn nhân lực...”

- Tại Khoản 6, Mục III. “Nhiệm vụ và giải pháp”:

“6. Thúc đẩy mạnh mẽ hoạt động khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trong doanh nghiệp

- Có các chính sách ưu đãi, khuyến khích doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp vừa và nhỏ đầu tư cho chuyển đổi số, nghiên cứu, ứng dụng khoa học, đổi mới công nghệ để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, quản trị doanh nghiệp; đẩy mạnh chuyển giao tri thức, đào tạo nhân lực khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo thông qua doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI); hỗ trợ doanh nghiệp công nghệ trong nước đầu tư ra nước ngoài..”

b. Căn cứ Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân:

- Tại điểm 3.1, khoản 3, phần III. “Nhiệm vụ, giải pháp”

“3. Tạo thuận lợi cho kinh tế tư nhân tiếp cận các nguồn lực về đất đai, vốn, nhân lực chất lượng cao

3.1. Tăng cường cơ hội tiếp cận đất đai, mặt bằng sản xuất kinh doanh cho kinh tế tư nhân

- Cho phép các địa phương sử dụng ngân sách địa phương để hỗ trợ chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ, trên cơ sở yêu cầu, các chủ đầu tư dành một phần quỹ đất đã đầu tư cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê. Các địa phương căn cứ vào tình hình thực tế, xác định quỹ đất đối với từng khu công nghiệp, cụm công nghiệp đảm bảo bình quân tối thiểu 20 ha/khu, cụm công nghiệp hoặc 5% tổng quỹ đất đã đầu tư kết cấu hạ tầng dành cho các doanh nghiệp nêu trên. Nhà nước có chính sách giảm tối thiểu 30% tiền thuê lại đất cho các đối tượng này trong vòng 5 năm đầu kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất. Khoản tiền thuê đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư thông qua việc khấu trừ tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật...”

- Tại khoản 4, phần III. “Nhiệm vụ, giải pháp”

“4. Thúc đẩy khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, chuyển đổi xanh, kinh doanh hiệu quả, bền vững trong kinh tế tư nhân

- *Triển khai quyết liệt Nghị quyết 57-NQ/TW ngày 22 tháng 12 năm 2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia trong khu vực kinh tế tư nhân...*

c. Căn cứ Kế hoạch hành động số 07-KH/TU ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hải Phòng về thực hiện nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia:

- Tại điểm 3.1, khoản 3, Mục III. “*Nhiệm vụ, giải pháp*”

“3. Tạo thuận lợi cho kinh tế tư nhân tiếp cận các nguồn lực về đất đai, vốn, nhân lực chất lượng cao, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ

3.1. Tăng cường cơ hội tiếp cận đất đai, mặt bằng sản xuất kinh doanh cho kinh tế tư nhân

- *Ban hành quyết định về mức giảm tiền thuê lại đất cho doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ. Thời gian hoàn thành: Trong Quý II/2026..”*

d. Căn cứ Kế hoạch hành động số 12-KH/TU ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hải Phòng về thực hiện nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22 tháng 12 năm 2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia:

- Tại điểm 3.8, khoản 3, Mục IV. “*Nhiệm vụ và giải pháp*”

“3. Hoàn thiện thể chế, chính sách tạo đột phá, đảm bảo nguồn lực

..3.8. Đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo thuận lợi tối đa cho người dân, doanh nghiệp, viện, trường; rà soát, cắt giảm các thủ tục không cần thiết; ứng dụng công nghệ số để tự động hóa quy trình, giảm thời gian xử lý hồ sơ, cung cấp các dịch vụ công trực tuyến chất lượng cao, phi địa giới hành chính; tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp công nghệ, startup tiếp cận đất đai, vốn, nhân lực..”

1.2. Cơ sở pháp lý

- Tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân:

“Điều 7. Hỗ trợ tiếp cận đất đai, mặt bằng sản xuất kinh doanh

..6. Doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được hỗ trợ giảm tối thiểu 30% tiền thuê lại đất trong vòng 05 năm đầu kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất với chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ. Khoản hỗ trợ tiền thuê đất này được Nhà nước hoàn trả cho chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức giảm tiền thuê lại đất quy định tại khoản này.”

Theo quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân thành phố có thẩm quyền quyết định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu, cụm công nghiệp đối với doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo. Mức giảm tối thiểu là 30% tiền thuê lại đất trong vòng 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê với chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp.

- Tại các khoản 1, khoản 2, khoản 4 và khoản 4 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết về hình thức, đối tượng và điều kiện hoàn trả, nguồn vốn thực hiện:

“Điều 5. Hoàn trả khoản hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công khai thông tin trên cổng thông tin, trang thông tin điện tử của cơ quan mình về mức giảm tiền thuê lại đất theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15 dành cho các đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối tượng và điều kiện hoàn trả: Chủ đầu tư dự án đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ (sau đây gọi là chủ đầu tư) được hoàn trả khoản hỗ trợ đã giảm tiền thuê lại đất khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Có quỹ đất dành cho doanh nghiệp quy định tại khoản 3 Điều này thuê lại đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

b) Đã ký hợp đồng cho thuê đất với doanh nghiệp quy định tại khoản 3 Điều này, trong đó bao gồm thông tin giá cho thuê lại đất đã được giảm theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15;

c) Đã được doanh nghiệp quy định tại khoản 3 Điều này thanh toán tiền thuê lại đất theo hợp đồng trong năm đề nghị hoàn trả. Thời điểm chủ đầu tư đề nghị hoàn trả tiền thuê lại đất không quá 12 tháng kể từ thời điểm các bên thực hiện thanh toán tiền thuê lại đất theo hợp đồng cho thuê đất đã ký.

4. Hình thức hoàn trả:

a) Thanh toán bù trừ vào số tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp trong năm đối với trường hợp chủ đầu tư trả tiền thuê đất hàng năm và chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất này. Trường hợp khoản giảm tiền thuê lại đất cho doanh nghiệp lớn hơn số tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp trong năm thì chủ đầu tư được hoàn trả từ nguồn ngân sách nhà nước đối với khoản chênh lệch này;

b) Hoàn trả từ nguồn ngân sách nhà nước đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất hoặc được Nhà nước miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê.

5. Nguồn vốn thực hiện: Bố trí từ nguồn ngân sách trung ương và ngân sách địa phương, tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) phân chia tiền thuê đất giữa các cấp ngân sách theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản hướng dẫn..”

1.3. Cơ sở thực tiễn

Trước sáp nhập, thành phố Hải Phòng (cũ) có 24 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 8.677,1ha và 19 cụm công nghiệp với tổng diện tích 782,0 ha. Trong khi đó, tỉnh Hải Dương (cũ) có 21 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 3.366,0ha và 60 cụm công nghiệp với tổng diện tích 3.050,0 ha. Hai địa phương đều có nhiều dự án khu công nghiệp được quy hoạch bài bản, với quy mô đầu tư lớn (nổi bật phía Hải Phòng cũ có Khu công nghiệp VSIP, Khu công nghiệp Tràng Duệ, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ; trong khi đó phía Hải Dương có khu công nghiệp Đại An và khu công nghiệp Đại An mở rộng, khu công nghiệp kỹ thuật cao An Phát). Tuy nhiên, cũng có một số khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã hình thành từ hơn 20 năm trước, có quy mô nhỏ, cơ sở hạ tầng lạc hậu và hiện trạng nằm đan xen trong khu dân cư có mật độ cao (phía Hải Phòng cũ là Khu công nghiệp Nomura, Khu công nghiệp An Dương, Cụm công nghiệp Tân Liên, Cụm công nghiệp thị trấn Tiên Lãng; phía Hải Dương cũ là Khu công nghiệp Nam Sách, Khu công nghiệp Phúc Điền, Khu công nghiệp Tây Phú Thái..). Về mặt lợi thế địa lý, tỉnh Hải Dương còn quỹ đất quy hoạch khu công nghiệp lớn, tuy nhiên địa phương này lại thiếu cảng biển, cảng hàng không và hệ thống logistics còn hạn chế. Ngược lại, thành phố Hải Phòng cũ có lợi thế về cảng biển, cảng hàng không và dịch vụ logistic, vận tải, có điều kiện để phát triển các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo nhưng lại gặp khó khăn về việc mở rộng quỹ đất khu công nghiệp do áp lực giải phóng mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng.

Sau sáp nhập, thành phố Hải Phòng mới có tổng cộng 45 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 12.859,35 ha; quy hoạch đến năm 2030 sẽ nâng lên đến 83 khu công nghiệp với tổng diện tích dao động từ 22.847ha đến 23.395ha. Với quỹ đất công nghiệp lớn sau sáp nhập, thành phố Hải Phòng mới có cơ hội quy hoạch lại hệ thống khu công nghiệp theo hướng chuyên ngành, hiện đại, xanh, thông minh và gắn với phát triển đô thị, tạo lợi thế cạnh tranh mới thay vì tiếp tục mô hình khu công nghiệp truyền thống; đồng thời thành phố cũng xây dựng chiến lược phát triển công nghiệp toàn diện, chuyển dịch dần sang các lĩnh vực sử dụng công nghệ cao, giá trị gia tăng lớn, và phấn đấu là một trong các trung tâm công nghệ - công nghiệp lớn trong khu vực. Trong năm 2025, ước tính có 12 khu công nghiệp và 05 cụm công thành lập mới đều định hướng phát triển theo mô hình sinh thái, công nghệ cao; đồng thời ước tính có 89 dự án công nghiệp đi vào hoạt động, đóng góp thêm vào động lực tăng trưởng.

Theo Báo cáo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về kết quả thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025: Tốc độ tăng trưởng GRDP của thành phố năm 2025 ước tăng 11,81% (cao thứ hai toàn quốc, sau tỉnh Quảng Ninh). Trong đó, khu vực Công nghiệp – Xây dựng ước tăng 13,61%; chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tăng 15,2% mặc dù chưa đạt mục tiêu kỳ vọng, nhưng chất lượng công nghệ và sản phẩm ghi nhận sự chuyển dịch rất tích cực. Tỷ trọng công nghiệp chế biến, chế tạo trong GRDP ước đạt 44,4%; tỷ trọng giá trị sản phẩm công nghiệp công nghệ cao trong công nghiệp chế biến, chế tạo ước đạt 61,5%. Tỷ trọng đóng góp của kinh tế số trong GRDP ước đạt 30%. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch đúng định hướng, ưu tiên phát triển một số ngành công nghiệp mũi nhọn, công nghệ mới, công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ (bán dẫn, AI, robot, năng lượng tái tạo..)

Về số lượng doanh nghiệp thành lập mới ước đạt 7.200 doanh nghiệp, tăng 33,3% so với cùng kỳ năm trước, vượt kế hoạch năm (khoảng 6.000 doanh nghiệp). Số lượng doanh nghiệp đang hoạt động trên địa bàn ước tính là 53.820 doanh nghiệp, tăng 25,2% so với cùng kỳ năm 2024; trong đó có khoảng trên 85% là doanh nghiệp vừa và nhỏ (khối SME). Trong giai đoạn phục hồi kinh tế vừa qua của thành phố, nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ với tính linh hoạt cao và khả năng thích ứng với các thay đổi của thị trường đã nhanh chóng chuyển đổi mô hình kinh doanh theo hướng kinh tế số, nền tảng dịch vụ số tốt hơn so với các doanh nghiệp lớn. Với số lượng lớn, doanh nghiệp vừa và nhỏ có sự đóng góp đáng kể vào tăng trưởng GDP của thành phố và có vai trò then chốt trong nhiều lĩnh vực kinh tế. Tính linh hoạt và khả năng tạo ra sự cạnh tranh, các doanh nghiệp vừa và nhỏ không chỉ là nền tảng vững chắc mà còn là nguồn năng lượng dồi dào cho sự phát triển kinh tế năng động và bền vững của thành phố Hải Phòng.

Mặc dù hệ thống hỗ trợ cho doanh nghiệp nhỏ và vừa trong năm 2025 khá toàn diện, nhưng kết quả trong hoạt động hỗ trợ cho doanh nghiệp về khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số vẫn chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng. Trong bối cảnh cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 đang làm thay đổi sâu sắc cấu trúc và động lực phát triển kinh tế toàn cầu, doanh nghiệp nhỏ và vừa là lực lượng chiếm tỷ trọng lớn trong nền kinh tế đang đứng trước cả cơ hội bứt phá và thách thức sinh tồn. Do vậy, nhằm mục tiêu nâng cao năng lực thích ứng và phát triển bền vững trong môi trường số hóa, việc hoàn thiện thể chế hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa trở thành yêu cầu cấp thiết và mang tính chiến lược đối với sự phát triển của thành phố Hải Phòng nói riêng và nền kinh tế quốc dân nói chung.

Với những mục tiêu hỗ trợ doanh nghiệp nêu trên và định hướng quy hoạch lại hệ thống khu công nghiệp của thành phố Hải Phòng theo hướng chuyên ngành, hiện đại, xanh, thông minh và gắn với phát triển đô thị, hướng tới tăng trưởng bền vững; việc xây dựng và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định

quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo đúng tinh thần của Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân, Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân, các Kế hoạch hành động số 07-KH/TU ngày 25 tháng 7 năm 2025 và số 12-KH/TU ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Ban Thường vụ Thành ủy thành phố Hải Phòng.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO

1. Mục đích

Xây dựng Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

Triển khai có hiệu quả các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa ứng dụng khoa học, công nghệ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo và chuyển đổi số trên địa bàn thành phố Hải Phòng trên cơ sở các nội dung yêu cầu về thể chế, chính sách tại Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22 tháng 12 năm 2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân, Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân; đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước và doanh nghiệp và phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Xây dựng nội dung dự thảo Quyết định

- Thực hiện Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đăng ký xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Sở Tài chính đã phân công công chức nghiên cứu, rà soát các quy định tại Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân; Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân.

- Sau khi nghiên cứu các quy định của pháp luật, Sở Tài chính đã dự thảo Tờ trình báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và dự thảo Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Xin ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị

- Sở Tài chính đã có Văn bản số .../STC-QLG ngày .../.../2026 gửi Ban Quản lý Khu kinh tế, Thuế thành phố Hải Phòng, các Sở, ngành (Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Công thương), các đơn vị liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu để xin ý kiến tham gia đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Đến hết ngày .../.../2026, Sở Tài chính đã nhận được ý kiến tham gia của ... cơ quan, đơn vị, trong đó:

+ cơ quan, đơn vị nhất trí với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

+cơ quan, đơn vị có ý kiến tham gia đối với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

+ ... cơ quan, đơn vị không có ý kiến tham gia khác đối với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

Căn cứ ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, Sở Tài chính đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện nội dung dự thảo Quyết định. Ngày .../.../2026, Sở Tài chính đã đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính; đồng thời gửi đầy đủ hồ sơ đề Sở Tư pháp thẩm định theo quy định.

3. Về việc thẩm định đối với nội dung ban hành văn bản quy phạm pháp luật

Ngày .../.../2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số .../STC-QLG đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ngày .../.../2026, Sở Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số .../BC-STP thẩm định dự thảo Quyết định quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu

công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với các doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trong vòng 05 năm đầu kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất với chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

1.2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng trong dự thảo Quyết định căn cứ quy định tại Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 198/2025/QH15 ngày 17/5/2025 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc biệt phát triển kinh tế tư nhân. Cụ thể như sau:

“Điều 2. Đối tượng áp dụng.

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có quỹ đất dành cho doanh nghiệp quy định tại khoản 2 Điều này thuê lại đất theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Đã ký hợp đồng cho thuê đất với doanh nghiệp quy định tại khoản 2 Điều này, trong đó bao gồm thông tin giá cho thuê lại đất đã được giảm theo mức giảm quy định tại Điều 3 Quyết định này;

- Đã được doanh nghiệp quy định tại khoản 2 Điều này thanh toán tiền thuê lại đất theo hợp đồng trong năm đề nghị hoàn trả. Thời điểm chủ đầu tư đề nghị hoàn trả tiền thuê lại đất không quá 12 tháng kể từ thời điểm các bên thực hiện thanh toán tiền thuê lại đất theo hợp đồng cho thuê đất đã ký.

2. Các doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ, bao gồm:

- Doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận doanh nghiệp công nghệ cao theo quy định của pháp luật công nghệ cao và thuộc loại hình kinh tế tư nhân theo quy định của pháp luật về thống kê;

- Doanh nghiệp nhỏ và vừa theo quy định của Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa và các văn bản hướng dẫn;

- Doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được công nhận theo quy định của Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo và các văn bản hướng dẫn.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Quyết định bao gồm năm (05) **Điều** như sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2. Đối tượng áp dụng.
- Điều 3. Mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ.
- Điều 4. Hiệu lực thi hành.
- Điều 5. Tổ chức thực hiện.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

3.1. Căn cứ đề xuất mức giảm tiền thuê lại đất

a. Về thực trạng các doanh nghiệp thuộc nhóm đối tượng hỗ trợ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Dự thảo Quyết định quy định mức hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ; trong đó: (i) Đối tượng hoàn trả là chủ đầu tư dự án đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ; (ii) Đối tượng hỗ trợ là các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ. Theo số liệu cung cấp của các cơ quan quản lý thì hiện trạng các nhóm doanh nghiệp này như sau:

(1) Đối với nhóm doanh nghiệp công nghệ cao và doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trong khu công nghiệp:

Theo số liệu cung cấp của Sở Khoa học và công nghệ, số lượng doanh nghiệp công nghệ cao (*được cấp Giấy chứng nhận doanh nghiệp công nghệ cao theo quy định của pháp luật công nghệ cao và thuộc loại hình kinh tế tư nhân theo quy định của pháp luật về thống kê*) trên địa bàn thành phố hiện có 03 doanh nghiệp: Công ty TNHH LG Display Việt Nam, Công ty TNHH LG Electronics Việt Nam và Công ty TNHH LG LG Innotek Việt Nam; các doanh nghiệp này đều nằm trong Khu công nghiệp Trảng Duệ.

Giá cho thuê chủ đầu tư đang áp dụng đối với Khu công nghiệp Trảng Duệ (giai đoạn 1+2) là 180USD/m² cho toàn bộ thời gian thuê, trong đó giá cho thuê lại đất không có cơ sở hạ tầng là 0,42 USD/m²/năm; đây là mức giá cho thuê đất ở mức cao so với mặt bằng chung tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố (trung bình từ 0,24USD đến 0,46USD/m²/năm) và chỉ thấp hơn giá thuê tại Khu công nghiệp VSIP Hải Phòng.

Đối với nhóm doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, hiện tại Sở Khoa học và Công nghệ chưa cấp giấy công nhận cho doanh nghiệp nào trên địa bàn thành phố.

(2) Đối với nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ trong khu công nghiệp/ cụm công nghiệp:

Số lượng doanh nghiệp thuộc khối vừa và nhỏ chiếm trên 85% tổng số doanh nghiệp trên địa bàn thành phố; trong đó các doanh nghiệp vừa và nhỏ tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố cũng chiếm phần lớn. Do vậy, việc đánh giá tác động chính sách của Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp chủ yếu ảnh hưởng đến nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ này.

Theo số liệu cung cấp của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng và Sở Công thương, thông tin về khối doanh nghiệp vừa và nhỏ trong các khu, cụm công nghiệp như sau:

- Nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ là nhà đầu tư thứ cấp được cho thuê lại đất trong các dự án khu công nghiệp: Có tổng cộng 865/1.270 doanh nghiệp (chiếm 68,1% tổng số nhà đầu tư thứ cấp trong Khu công nghiệp). Về giá cho thuê trong các khu công nghiệp lần lượt như sau:

+ Mức giá 80 USD/m² -140 USD/m² cho toàn bộ thời gian thuê (giá chủ đầu tư áp dụng đối với các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động từ 15-20 năm: KCN Nomura, KCN An Dương, KCN Đình Vũ, KCN Đồ Sơn, KCN Lai Cách, KCN Lai Vu..). Trong đó, đơn giá cho thuê lại đất là: 0,24 USD/m²/năm đến 0,32 USD/m²/năm; diện tích đất thuê lại trung bình của các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong các khu công nghiệp này dao động từ m² đến m². Chi phí về tiền thuê đất trung bình đối với nhóm doanh nghiệp này từ USD/năm đến USD/năm (tương đương đồng/năm đến đồng/năm);

+ Mức giá 150 USD/m² - 220 USD/m² cho toàn bộ thời gian thuê (giá chủ đầu tư áp dụng đối với các khu công nghiệp quy mô lớn, đầu tư hạ tầng đồng bộ: Khu công nghiệp VSIP, Khu công nghiệp Tràng Duệ, Khu công nghiệp Nam Đình Vũ, Khu công nghiệp Đại An và Đại An mở rộng..). Trong đó, đơn giá cho thuê lại đất là: 0,36 USD/m²/năm đến 0,46 USD/m²/năm; diện tích đất thuê lại trung bình của các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong các khu công nghiệp này dao động từ 500m² đến 217.300m². Chi phí về tiền thuê đất trung bình đối với nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ này từ USD/năm đến USD/năm (tương đương đồng/năm đến đồng/năm).

Mặt khác, theo báo cáo của Ban Quản lý Khu kinh tế: Doanh thu trong năm 2025 của nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ trong khu công nghiệp dao động từ 1,03 tỷ đến 292,84 tỷ đồng (đã quy đổi); trong đó khối FDI (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) là nhóm tập trung kinh doanh các sản phẩm công nghiệp công nghệ cao trong công nghiệp chế biến, chế tạo hoặc công nghiệp phụ trợ..

- Nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ được cho thuê lại đất trong các cụm công nghiệp: Có tổng cộng 282/320 doanh nghiệp (chiếm 88,1% tổng số nhà đầu tư thứ cấp trong cụm công nghiệp).

b. Về thực trạng nộp tiền thuê đất của chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Theo số liệu cung cấp của Thuế thành phố Hải Phòng, đối với số thu tiền thuê đất trả tiền hằng năm đối với các Dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn thành phố trong năm 2025:

- Tiền thuê đất của các Dự án khu/cụm công nghiệp khu vực phía Tây thành phố là khoảng 84.026.103.579 đồng, với tổng diện tích đất thuê là 13.320.701m²; đơn giá cho thuê đất trung bình là 6.308 đồng/m²/năm ~ 0,24USD/m²/năm.

- Tiền thuê đất của các Dự án khu/cụm công nghiệp khu vực phía Đông thành phố là khoảng đồng, với tổng diện tích đất thuê làm²; đơn giá cho thuê đất trung bình là 11.527 đồng/m²/năm ~ 0,45USD/m²/năm.

3.2. Đề xuất của Sở Tài chính

Căn cứ thực trạng quản lý các doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp công nghệ cao nêu trên, trên cơ sở mục đích và quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định, ý kiến thống nhất của Ban Quản lý Khu kinh tế, Thuế thành phố Hải Phòng, các Sở, ngành (Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Công thương), các đơn vị liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tham gia đối với nội dung dự thảo Quyết định. Sở Tài chính đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ như sau:

“Điều 3. Mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ

Mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ là 100% (miễn toàn bộ tiền thuê đất) đối với các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp vừa và nhỏ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định này, áp dụng trong vòng 05 năm đầu kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất với chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ.”

V. VỀ VIỆC XIN Ý KIẾN THEO QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA BAN CHẤP HÀNH ĐẢNG BỘ THÀNH PHỐ

Theo khoản 16 Điều 2 Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 01/7/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố (sau hợp nhất) nhiệm kỳ 2020 - 2025:

Sở Tài chính kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương ban hành Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng; làm cơ sở để Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định theo quy định.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Dự kiến nguồn lực

- Ngân sách nhà nước bảo đảm cơ sở vật chất, bố trí kinh phí để tổ chức thi hành và theo dõi việc thi hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Ngoài kinh phí từ ngân sách nhà nước cấp, cơ quan được sử dụng nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

- Các cơ quan, đơn vị phối hợp soạn thảo: các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

- Cơ quan thẩm định: Sở Tư pháp.

2. Thời gian trình ban hành: Tháng 6/2025.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định mức giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ đối với doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn thành phố Hải Phòng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: NN&MT, KH&CN, CT, TP;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Ban Quản lý Khu kinh tế;
- Thuế TP Hải Phòng;
- GD, PGD T.X.T;
- Lưu: VT, QLGD.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Tú