

Số: /TTr-STC

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**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 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 Đồng Nai**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.

Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố 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 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 Đồng Nai, cụ thể như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH**

**1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;
- 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 138/2025/QH15 ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch hành động thực hiện Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị;

- 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;

- 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;

- Kế hoạch số 193/KH-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc Triển khai các chính sách hỗ trợ quy định tại 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;

## 2. Cơ sở thực tiễn

- Về mức hỗ trợ tiền thuê lại đất:

Căn cứ khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/NĐ-CP ngày 17/5/2025 của Quốc hội quy định:

***“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.”***

- Tại các khoản 1, khoản 2, khoản 4 và khoản 4 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 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..”

Như vậy, Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP quy định việc 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, theo đó cụ thể cơ chế hoàn trả khoản hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất cho chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ, bao gồm: nguyên tắc hoàn trả, hồ sơ, trình tự, thủ tục, trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có liên quan và việc bố trí, quản lý, sử dụng nguồn ngân sách nhà nước để thực hiện hoàn trả. Do đó, việc xây dựng và ban hành Quyết định của UBND tỉnh quy định mức giảm tiền thuê lại đất nhằm làm căn cứ để:

- Doanh nghiệp thuộc đối tượng hỗ trợ được hưởng chính sách ưu đãi theo đúng chủ trương của Trung ương về phát triển kinh tế tư nhân;

- Chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ thực hiện việc giảm tiền thuê lại đất cho doanh nghiệp và lập hồ sơ đề nghị Nhà nước hoàn trả khoản hỗ trợ theo quy định;

- Các cơ quan quản lý nhà nước tổ chức thực hiện thống nhất, công khai, minh bạch, tránh phát sinh vướng mắc, khiếu nại trong quá trình thực hiện.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Đồng Nai tại Kế hoạch số 193/KH-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2026 về việc Triển khai các chính sách hỗ

trợ quy định tại 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. Trong đó, tại Phần III Kế hoạch và Số thứ tự 10 Phụ lục Danh mục nhiệm vụ cụ thể kèm theo Kế hoạch số 193/KH-UBND giao Sở Tài chính tham mưu xây dựng Quyết định của UBND thành phố quy định mức hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/NĐ-CP ngày 17/5/2025 của Quốc hội và Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

- Thực hiện chủ trương của Trung ương về phát triển mạnh khu vực kinh tế tư nhân, thúc đẩy doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo. Hiện nay, chi phí thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp là một trong những yếu tố đầu vào lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng duy trì và mở rộng sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Nhóm doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo còn gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận mặt bằng sản xuất. Qua rà soát sơ bộ, số lượng doanh nghiệp thuê đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tương đối lớn, giá thuê có xu hướng tăng, tạo áp lực chi phí cho doanh nghiệp.

- Đồng Nai là địa phương có tỷ trọng công nghiệp lớn, nhu cầu thu hút doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo ngày càng cao; việc ban hành chính sách kịp thời, sẽ nâng cao năng lực cạnh tranh của tỉnh trong thu hút đầu tư; Hỗ trợ doanh nghiệp giảm chi phí đầu vào; Tận dụng hiệu quả quỹ đất công nghiệp; Góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Hiện nay chưa có văn bản quy định cụ thể của UBND thành phố về mức giảm tiền thuê lại đất đối với các doanh nghiệp thuộc đối tượng nêu tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15, dẫn đến chưa có cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện chính sách trên thực tế.

- Việc chưa ban hành Quyết định của UBND thành phố sẽ ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các chính sách hỗ trợ phát triển kinh tế tư nhân, đồng thời gây khó khăn cho chủ đầu tư hạ tầng trong việc thực hiện giảm tiền thuê lại đất và đề nghị hoàn trả từ ngân sách nhà nước.

Từ những nội dung trên, để đảm bảo sự thống nhất trong áp dụng quy định, việc Ủy ban nhân dân thành phố ban hành việc xây dựng và ban hành Quyết định của UBND thành phố quy định mức hỗ trợ 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 trên địa bàn thành phố Đồng Nai là cần thiết, đúng thẩm quyền, phù hợp quy định pháp luật và yêu cầu thực tiễn quản lý của địa phương, góp phần thực hiện hiệu quả chủ trương phát triển kinh tế tư nhân, nâng cao năng lực cạnh tranh của thành phố.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

### **1. Mục đích ban hành Quyết định**

Thiết lập cơ sở pháp lý đầy đủ, đồng bộ đúng quy định của pháp luật.

Quy định cụ thể mức hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất bảo đảm rõ ràng, minh bạch, khả thi, phù hợp với khả năng cân đối ngân sách địa phương; giúp tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận mặt bằng sản xuất kinh doanh; nâng cao năng lực cạnh tranh của thành phố trong thu hút đầu tư, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ cao và đổi mới sáng tạo.

Giúp các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị và tổ chức có liên quan căn cứ tính mức hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai theo quy định.

## **2. Quan điểm xây dựng Quyết định**

Việc xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố đảm bảo theo trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Đảm bảo tính hiệu lực, đảm bảo tuân thủ các quy định tại Nghị định số 20/2026/NĐ-CP; đảm bảo chính sách hỗ trợ có trọng tâm, trọng điểm, ưu tiên đúng đối tượng, có cơ chế kiểm soát, phù hợp với khả năng cân đối ngân sách địa phương.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Kế hoạch số 193/KH-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2026 về việc Triển khai các chính sách hỗ trợ quy định tại 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; trong đó giao Sở Tài chính tham mưu xây dựng Quyết định của UBND thành phố quy định mức hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất đối với các doanh nghiệp nêu trên.

Sở Tài chính có Công văn số ...../STC-GCS ngày ...../...../2026 gửi các cơ quan, đơn vị, địa phương có ý kiến đối với dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định quy định mức hỗ trợ 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 trên địa bàn thành phố Đồng Nai; phối hợp Báo và phát thanh, truyền hình thành phố Đồng Nai đăng tải nội dung dự thảo trên Cổng thông tin điện tử thành phố để lấy ý kiến quần chúng nhân dân, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Đồng thời, Sở Tài chính cũng đã gửi hồ sơ dự thảo Quyết định đến Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Đồng Nai để thực hiện phản biện xã hội theo quy định về việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Sau khi tổng hợp, tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo, Sở Tài chính đã tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số ...../TTr-UBND ngày...../...../2026 trình Hội đồng nhân dân tỉnh cho ý kiến đối với quy định nêu trên.

Tại kỳ họp thứ.....năm 2026, Hội đồng nhân dân thành phố đã thông qua Nghị quyết số ...../NQ-HĐND ngày.....tháng.....năm 2026 thống nhất mức hỗ trợ 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 trên địa bàn thành phố Đồng Nai Trên cơ sở Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, Sở Tài chính hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định. Sở Tư pháp có Báo cáo số ...../BC-STP ngày ...../...../2026 thẩm định hồ sơ dự thảo Tờ trình, Quyết định.

Căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ dự thảo để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, ban hành theo quy định.

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

##### **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 Đồng Nai.

##### **2. Đối tượng áp dụng**

- 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 quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ; bao gồm:

+ 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 thành phố;

+ 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.

- Các doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ, 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.

- Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến thủ tục 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 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ.

## **2. Bố cục của dự thảo Quyết định**

Dự thảo Quyết định gồm 05 điều, cụ thể:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 4. Tổ chức thực hiện.

Điều 5. Điều khoản thi hành.

## **3. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định**

- Mức hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất trong 05 (năm) năm đầu kể từ ngày ký hợp đồng 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 trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

- Đối tượng và điều kiện hoàn trả; trình tự, thủ tục hồ sơ hoàn trả khoản hỗ trợ giảm tiền thuê lại đất từ ngân sách nhà nước; Xử lý vi phạm; Kinh phí thực hiện;

- Trách nhiệm phối hợp của các sở, ngành, địa phương, chủ đầu tư hạ tầng trong tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát.

*(Chi tiết theo Dự thảo Quyết định kèm theo)*

### **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, vườn ươm công nghệ**

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 nhỏ và vừa, 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 Nhà nước thì hiện trạng các nhóm doanh nghiệp này như sau:

#### **- Về Khu công nghiệp:**

Theo báo cáo của Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Khu kinh tế, sau sáp nhập, trên địa bàn thành phố Đồng Nai có 89 khu công nghiệp (gọi tắt là KCN)

với tổng diện tích đất 43.386,10 ha. Trong đó có 58 KCN được thành lập với diện tích 21.911,22 ha; (bao gồm 02 KCN trong khu kinh tế là KCN Hoa Lư và KCN Ledana). Một số KCN lớn trên địa bàn như: KCN Amata, KCN Nhơn Trạch, KCN Becamex Bình Phước, KCN Chơn Thành,... Bên cạnh đó, thành phố Đồng Nai còn có một số dự án trọng điểm đã đi vào hoạt động như: Cảng Phước An một trong những cảng nước sâu lớn nhất khu vực, sở hữu hạ tầng hiện đại và khả năng tiếp nhận tàu container lên đến 60.000 tấn, đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối các doanh nghiệp Việt Nam với các thị trường quốc tế, tạo ra cơ hội phát triển mạnh mẽ cho ngành logistics và xuất nhập khẩu của Việt Nam; Nhà máy nhiệt điện Nhơn Trạch 3 và 4 do Tổng công ty Điện lực dầu khí Việt Nam làm chủ đầu tư - là dự án nhiệt điện sử dụng nhiên liệu khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG) đầu tiên tại Việt Nam, có thể cung cấp từ 9-12 tỷ kWh điện/năm;...

Trong 58 KCN đã được thành lập, có: 40 KCN đang hoạt động, tiếp tục quy hoạch cập nhật theo hiện trạng giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích 14.105,74 ha; 03 KCN đã được thành lập, đang hoạt động, tiếp tục quy hoạch cập nhật theo hiện trạng và quy hoạch mở rộng giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích 833,69 ha; 46 KCN được quy hoạch giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích 28.446,67 ha. Số lượng doanh nghiệp đang hoạt động trong các khu công nghiệp là 840 doanh nghiệp.

Theo số liệu cung cấp của Ban Quản lý Khu Công nghiệp & Khu kinh tế Đồng Nai, thông tin về giá thuê đất trong các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai như sau:

STT	Tên KCN	Chủ đầu tư hạ tầng	Địa chỉ	Giá cho thuê lại đất		Thời gian ghi nhận
				Trả tiền 1 lần cả thời gian thuê (đồng/m <sup>2</sup> /cả thời hạn)	Đơn giá hàng năm (đồng/m <sup>2</sup> /năm)	
1	Giang Điền	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	KCN Giang Điền		35.588	2025
2	Hố Nai - giai đoạn 2	Công ty Cổ phần KCN Hồ Nai	KCN Hồ Nai		12.750	2025
	Hố Nai - giai đoạn 1	Công ty Cổ phần KCN Hồ Nai	KCN Hồ Nai			
3	Nhơn Trạch VI	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A	KCN Nhơn Trạch 6, xã Long Thọ		15.750	2025
	Nhơn Trạch VI (6D)	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	KCN Nhơn Trạch 6, xã Long Thọ		15.750	2025
4	Lộc An - Bình Sơn	Công ty Cổ phần Phát triển V.R.G Long Thành	Lô E- KCN Lộc An Bình Sơn, xã Bình		3.200	2025

STT	Tên KCN	Chủ đầu tư hạ tầng	Địa chỉ	Giá cho thuê lại đất		Thời gian ghi nhận
				Trả tiền 1 lần cả thời gian thuê (đồng/m <sup>2</sup> /cả thời hạn)	Đơn giá hàng năm (đồng/m <sup>2</sup> /năm)	
			Son, huyện Long Thành			
5	Dầu Giây	Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây	KM 2, ĐT 769, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, ĐN		2.354	2025
6	Thanh Phú	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	KCN Biên Hòa II		theo giá Nhà nước	2025
7	An Phước	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai		1.687,5	2025
8	Ông Kèo	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai		11.813	2025
9	Long Đức	Công ty TNHH Đầu tư Long Đức	KCN Long Đức, huyện Long Thành, Đồng Nai	5.057.350		2025
10	Long Thành	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	KCN Long Thành, huyện Long Thành	12.820		2025
11	Nhon Trạch III - Giai đoạn 1	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	KCN Nhon Trạch III		3.800	2025
	Nhon Trạch III - Giai đoạn 2	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	KCN Nhon Trạch III		15.750	2025
12	Amata - giai đoạn 1,2,3	Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	KCN Amata		29.250	2024
13	Tân Phú	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai		792	2025
14	Sông Mây - Giai đoạn 1	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Sông Mây	KCN Sông Mây		theo giá Nhà nước	2022
15	Long Khánh	Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	KCN Long Khánh		770	2022

STT	Tên KCN	Chủ đầu tư hạ tầng	Địa chỉ	Giá cho thuê lại đất		Thời gian ghi nhận
				Trả tiền 1 lần cả thời gian thuê (đồng/m <sup>2</sup> /cả thời hạn)	Đơn giá hàng năm (đồng/m <sup>2</sup> /năm)	
16	Suối Tre	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	113-116, C2 Đường 9 Khu dân cư An Bình, phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai		3.300	2023
17	Nhon Trạch II	Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	H22 - Đường Võ Thị Sáu - Biên Hòa - Đồng Nai		2.436	2023
18	Nhon Trạch I	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO (IDICO URBIZ)	KCN Nhon Trạch I		9.900 - 15.750	2025
19	Xuân Lộc	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Biên Hòa II		-	2025
20	Nhon Trạch II Lộc Khang	Công ty TNHH TM và Đầu tư Lộc Khang	Số 6 đường Đ7 Khu biệt thự Sài Gòn Pearl, Phường 22, Q.Bình Thạnh, TP.HCM			2020
21	Bàu Xéo	Công ty Cổ phần Thống Nhất	KCN Bàu Xéo		theo giá Nhà nước	2025
22	Dệt May Nhon Trạch	Công ty Cổ phần đầu tư Vinatex Tân Tạo	Tòa nhà Saigon Riverside Office Center Số 2A-4A, Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận I, TP.Hồ Chí Minh hoặc KCN Dệt May Nhon Trạch		theo giá Nhà nước	2025
23	Nhon Trạch II Nhon Phú	Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	25 Hoàng Hoa Thám, phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. HCM hoặc KCN Nhon Trạch II - Nhon Phú	1.239.472	133.038	2025
24	Biên Hòa II	Cty Cổ phần Sonadezi Long Bình	KCN Biên Hòa II	theo quy định Nhà nước		2025
25	Tam Phước	Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa	KCN Tam Phước, Biên Hòa, ĐN	1.380.000,0	11.385	2023
26	Loteco	Công ty TNHH Phát triển KCN Long Bình	KCN Loteco - Biên Hòa - ĐN		138.000	2022

STT	Tên KCN	Chủ đầu tư hạ tầng	Địa chỉ	Giá cho thuê lại đất		Thời gian ghi nhận
				Trả tiền 1 lần cả thời gian thuê (đồng/m <sup>2</sup> /cả thời hạn)	Đơn giá hàng năm (đồng/m <sup>2</sup> /năm)	
27	Agtex Long Bình	Tổng Công ty 28	KCN Agtex Long Bình	1.109.478	39.000	2025
28	Gò Dầu	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	KCN Gò Dầu	theo quy định Nhà nước		2025
29	Định Quán	Công ty Cổ phần KCN Định Quán	KCN Định Quán, huyện Định Quán		1.238	2025
30	Nhon Trạch V	Tổng Công ty Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam (IDICO)	Tầng 3 Tòa nhà IDICO URBIZ, KCN Nhơn Trạch I 151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, P6, Q.3, HCM	không đăng ký		2025
31	Công nghệ cao Long Thành	Công ty Cổ phần Đô thị Amata Long Thành	Văn phòng KCN Amata		theo giá Nhà nước	2025
32	Biên Hòa I	Tổng Công ty Phát triển KCN	KCN Biên Hòa I			2018
33	KCN Minh Hưng - Sikico	Công ty Cổ phần Công nghiệp Minh Hưng - Sikico	Lô HT1, Đường N6, KCN Minh Hưng - Sikico, Xã Tân Khai, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	- Khu sạch (khu B): 92-105 USD/m <sup>2</sup> (chưa VAT) - Khu phát sinh khí thải và nước thải (Khu A): 120 - 140 USD/m <sup>2</sup> (chưa VAT) Đối với các ngành nghề đặc thù, phát sinh thêm chi phí đầu tư hoặc tiến độ thanh toán dài thì mức giá sẽ có sự điều chỉnh tăng thêm.		2026
34	Minh Hưng III giai đoạn 1	Công ty Cổ phần KCN Cao Su Bình Long	KCN Minh Hưng III, phường Minh Hưng, Đồng Nai	1.829.100,00		2026

STT	Tên KCN	Chủ đầu tư hạ tầng	Địa chỉ	Giá cho thuê lại đất		Thời gian ghi nhận
				Trả tiền 1 lần cả thời gian thuê (đồng/m <sup>2</sup> /cả thời hạn)	Đơn giá hàng năm (đồng/m <sup>2</sup> /năm)	
35	Bắc Đồng Phú	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Thôn Bàu Ké, xã Đồng Phú, Tỉnh Đồng Nai	1.855.000,00		2026
36	Đồng Xoài I	Trung tâm Khai thác hạ tầng Khu công nghiệp	Khu công nghiệp Đồng Xoài I, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai			2026
37	Becamex - Bình Phước	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Quốc lộ 14, Tổ 8, Khu phố 3, Phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai.	130 USD/m <sup>2</sup>		2026
38	Đồng Xoài III	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Bình Phước	Lô số 81, đường số 3A, KCN Đồng Xoài III, Phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai			2026
39	Chơn Thành II	Trung tâm Khai thác hạ tầng Khu công nghiệp	Khu công nghiệp Chơn Thành II, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai			2026

**Ghi chú:** Thông tin về giá cho thuê lại đất và các loại phí mang tính chất tham khảo, đơn giá có thể điều chỉnh theo thời điểm do Cty hạ tầng đăng ký. Đối với các KCN đã hết đất cho thuê Công ty hạ tầng không đăng ký giá

### - Về Cụm công nghiệp:

Qua trao đổi với Sở Công Thương, theo phương án phát triển cụm công nghiệp (gọi tắt là CCN) trên địa bàn thành phố Đồng Nai dự kiến phát triển 63 CCN/3.701,96 ha; tính đến nay trên địa bàn thành phố Đồng Nai có 12/63 cụm công nghiệp đã đi vào hoạt động, tổng diện tích các cụm công nghiệp đã hoạt động khoảng 613,55 ha/3.701,96 ha. Số lượng dự án đang hoạt động trong các cụm công nghiệp là 266 dự án (doanh nghiệp).

### - Về Vườn ươm công nghệ:

Trên địa bàn thành phố Đồng Nai chưa có trung tâm đào tạo, R&D, vườn ươm doanh nghiệp, hệ sinh thái khởi nghiệp cho phát triển công nghiệp trong các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Số lượng doanh nghiệp thuộc khối nhỏ và vừa chiếm trên 80% tổng số doanh nghiệp trên địa bàn thành phố; trong đó các doanh nghiệp nhỏ và vừa 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 nhỏ và vừa này.

***b. Về thực trạng nộp tiền thuê đất của chủ đầu tư dự án trên địa bàn thành phố***

Qua trao đổi với Thuế thành phố Đồng Nai, tổng số thu tiền thuê đất hàng năm đối với các Dự án kinh doanh trên địa bàn thành phố Đồng Nai trong năm 2025 là 1.020.997.930.616 đồng; trong đó số giảm tiền thuê đất theo chính sách năm 2025 là 198.849.413.690 đồng (bằng 19,48% tổng số thu tiền thuê đất trong năm 2025).

***3.2. Đề xuất của Sở Tài chính***

Căn cứ thực trạng về thu, nộp tiền thuê đất hằng năm của các doanh nghiệp nhỏ và vừa, 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 Đồng Nai, 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.

Để khuyến khích các doanh nghiệp thuộc nhóm doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê lại đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố. 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 các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ***

*Doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ được giảm 30% tiền thuê lại đất trong vòng 05 (năm) 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.”*

***3.3. Lý do đề xuất mức hỗ trợ 30% (mức tối thiểu)***

- Theo Quyết định số 2661/QĐ-TTg ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chi tiết dự toán ngân sách Nhà nước năm 2026, theo đó tại Phần B Phụ lục II Dự toán chi ngân sách địa phương năm 2026 thành phố Đồng Nai thể hiện Tỷ lệ phần trăm (%) phân chia cho ngân sách địa phương đối với các khoản thu phân chia giữa ngân sách trung ương và ngân sách địa phương; trong đó thành phố Đồng Nai được giữ lại 59%, tương ứng ngân sách trung ương mức 41%. Như vậy, tỷ lệ phân chia về ngân sách trung ương khá cao; do đó, sau khi điều tiết phân bổ, ngân sách thành phố Đồng Nai được giữ lại phải thực hiện nhiều nhiệm vụ quan trọng, trọng tâm để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại địa

phương. Vì vậy, việc cân đối, bố trí ngân sách để hoàn trả tiền thuê lại đất cho chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ có thể còn hạn chế.

- Đồng Nai là cửa ngõ kết nối liên vùng, liên quốc gia và quốc tế, có quy mô GRDP đứng trong nhóm dẫn đầu cả nước, là trung tâm công nghiệp, xuất khẩu và logistics quan trọng. Đồng thời, sở hữu hệ thống hạ tầng chiến lược, đặc biệt là Cảng hàng không quốc tế Long Thành được xác định có vai trò động lực chiến lược cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, mạng lưới cao tốc, đường quốc lộ, đường sắt cao tốc, đường sắt đô thị và các tuyến vành đai liên vùng. Với của mình, Đồng Nai sẽ trở thành trung tâm kết nối kinh tế, logistics và giao vị trí địa lý và tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội thương quốc tế của khu vực phía Nam, vùng Đông Nam Bộ. Hiện nay, thành phố Đồng Nai đang ưu tiên thu hút các dự án công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, logistics, năng lượng sạch, hạ tầng khu công nghiệp, phát triển khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo; địa bàn ưu đãi đầu tư bao gồm: Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Theo đó, trên địa bàn thành phố Đồng Nai **đã có nhiều chính sách thu hút doanh nghiệp đầu tư theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Luật Đầu tư năm 2025 và Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ**, cụ thể như sau:

+ Ưu đãi về thuế và đầu tư:

Doanh nghiệp đầu tư vào các lĩnh vực ưu tiên như công nghệ cao, đổi mới sáng tạo, công nghiệp hỗ trợ, bán dẫn, logistics, năng lượng sạch được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Thuế TNDN. Các dự án trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao hoặc thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư được hưởng các mức ưu đãi cao hơn về thuế. Doanh nghiệp công nghệ cao đầu tư vào KCN Đồng Nai được áp dụng thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm, miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 4 năm và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo; về thuế thu nhập doanh nghiệp, khung tiêu chuẩn áp dụng cho dự án trong khu công nghiệp gồm miễn thuế tối đa 2 năm đầu và giảm 50% trong 4 năm tiếp theo; Khung ưu đãi sâu hơn với thuế suất 10% trong 15 năm, miễn thuế 4 năm và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo dành cho doanh nghiệp công nghệ cao;

+ Ưu đãi về đất đai:

Dự án xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp được miễn tiền thuê đất và thuê mặt nước. Dự án thuộc danh mục ngành nghề ưu đãi đầu tư được miễn tiền thuê đất 3 năm. Dự án thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, dự án công nghệ cao được miễn tiền thuê đất 11 năm.

Trong đó có một số chính sách cụ thể được ban hành trên địa bàn thành phố như sau: Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐND ngày 20 tháng 12 năm 2024 quy định về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện

loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 53/2025/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) quy định về mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) và đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐND ngày 11 tháng 06 năm 2026 quy định về mức miễn tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường trên địa bàn thành phố Đồng Nai; ...

+ Ngoài ưu đãi theo Luật Đầu tư, Đồng Nai luôn chú trọng về công tác cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa; hỗ trợ nhà đầu tư tiếp cận thông tin quy hoạch và quỹ đất; hỗ trợ giải quyết nhanh thủ tục đầu tư, xây dựng, môi trường trong các khu công nghiệp, ...

Sau sáp nhập thành phố Đồng Nai vươn lên đầu tàu công nghiệp vùng Đông Nam Bộ với **quỹ đất khu công nghiệp lớn nhất cả nước. Với những chính sách thu hút đầu tư nêu trên, kết quả là Đồng Nai khép lại năm 2025 với con số thu hút FDI cao kỷ lục trong vòng 5 năm: 3.279 triệu USD, vượt khoảng 72,6% so với kế hoạch 1,9 tỷ USD; tốc độ tăng trưởng GRDP toàn thành phố đạt 9,63%, vượt 1,13 điểm phần trăm so với chỉ tiêu Chính phủ giao và lập kỷ lục cao nhất cả nước.** Quý I/2026, dòng vốn FDI tiếp tục đổ về với hơn 950 triệu USD, hoàn thành 63,35% kế hoạch cả năm chỉ trong ba tháng.

- Hiện nay, UBND thành phố Đồng Nai đang trình Chính phủ và Quốc hội thông qua, ban hành Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đồng Nai; trong đó có nhiều chính sách thu hút nhà đầu tư chiến lược vào thành phố trong các lĩnh vực như:

+ Đối với nhà đầu tư chiến lược vào thành phố trong lĩnh vực công nghệ cao: Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 05 năm trong thời gian thực hiện dự án, được hưởng chế độ ưu tiên về thủ tục hải quan theo quy định của pháp luật về hải quan và thủ tục về thuế theo quy định của pháp luật về thuế đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu của dự án đầu tư do nhà đầu tư chiến lược thực hiện tại Thành phố, hỗ trợ phát triển nhân lực; hạ tầng và các công trình hạ tầng xã hội; chi phí hỗ trợ cho các sản phẩm công nghệ cao; nghiên cứu và phát triển, ...

+ Đối với hoạt động khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo, công nghiệp công nghệ số, vi mạch bán dẫn, trí tuệ nhân tạo, công nghệ sinh học trên địa bàn Thành phố được áp dụng các ưu đãi về thuế như sau: Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời hạn 05 năm từ thời điểm phát sinh thuế thu nhập phải nộp đối với thu nhập từ hoạt động khởi nghiệp đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, tổ chức khoa học và công nghệ, trung tâm đổi mới sáng tạo và các tổ chức trung gian hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo phát sinh trên địa bàn

Thành phố. Trường hợp doanh nghiệp thuộc đối tượng áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu thì thực hiện nộp thuế theo quy định tương ứng; Miễn thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp của các cá nhân, tổ chức có khoản thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp, quyền góp vốn vào doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, doanh nghiệp vi mạch bán dẫn, trí tuệ nhân tạo, công nghệ sinh học trên địa bàn Thành phố; thời hạn miễn thuế là 05 năm kể từ thời điểm cá nhân, tổ chức có hoạt động góp vốn vào doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, doanh nghiệp công nghệ số, doanh nghiệp vi mạch bán dẫn, trí tuệ nhân tạo, công nghệ sinh học trên địa bàn Thành phố; ...

Ngân sách Thành phố hỗ trợ không hoàn lại cho các tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động khoa học và công nghệ, đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp sáng tạo, bao gồm: Chi phí ươm tạo, phát triển dự án đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp sáng tạo bao gồm: chi phí tổ chức hoạt động tuyển chọn dự án; chi phí thuê chuyên gia; tiền công lao động trực tiếp; dịch vụ hỗ trợ đổi mới sáng tạo và khởi nghiệp; chi phí sử dụng cơ sở kỹ thuật, cơ sở ươm tạo, khu làm việc chung; Chi phí cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo, đổi mới sáng tạo bao gồm: hỗ trợ sử dụng cơ sở kỹ thuật, cơ sở ươm tạo, phòng thí nghiệm, 19 phòng thử nghiệm, trung tâm thử nghiệm kiểm định, giám định, khu làm việc chung; tư vấn sở hữu trí tuệ, khai thác và phát triển tài sản trí tuệ; hỗ trợ các thủ tục về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, đo lường, chất lượng; thử nghiệm, hoàn thiện sản phẩm, mô hình mới; tìm kiếm, lựa chọn, giải mã và chuyển giao công nghệ phù hợp với doanh nghiệp; đào tạo, huấn luyện chuyên sâu; khai thác thông tin, truyền thông, xúc tiến thương mại, kết nối mạng lưới khởi nghiệp sáng tạo. Chi phí vận hành, quản lý và đầu tư nâng cấp hạ tầng cho các Trung tâm đổi mới sáng tạo và mạng lưới các trung tâm đổi mới sáng tạo trên địa bàn Thành phố, ...

Như vậy, qua đánh giá thực tế, trên cơ sở nền tảng sở hữu quỹ đất khu công nghiệp lớn nhất cả nước, với vị trí địa lý và tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội, trung tâm kết nối kinh tế, logistics và giao vị trí địa lý và tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội thương quốc tế của khu vực phía Nam, vùng Đông Nam Bộ; thành phố Đồng Nai đã và đang thu hút khối lượng lớn 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 các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ, ... **bằng rất nhiều chính sách ưu đãi đầu tư về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, miễn giảm tiền sử dụng đất, ...**

Từ các lý do nêu trên, căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/NĐ-CP ngày 17/5/2025 của Quốc hội, Sở Tài chính tham mưu UBND thành phố Đồng Nai xây dựng quy định mức mức hỗ trợ 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 Đồng Nai là mức hỗ trợ tối thiểu 30% theo quy định, cụ thể như sau:

**“Điều 2. Mức giảm tiền thuê lại đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ**

*Doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ được giảm 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”.*

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

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI HẠN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH**

**1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành**

Dự thảo Quyết định đề ban hành quy định giúp các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị và tổ chức có liên quan căn cứ tính mức giảm tiền thuê lại đất; giúp cho 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 các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vườn ươm công nghệ trên địa bàn thành phố Đồng Nai được hỗ trợ tiền thuê lại đất; giúp thành phố thu hút đầu tư. Đồng thời, khoản chi này được cân đối trong dự toán chi ngân sách địa phương hằng năm, không làm phát sinh tổ chức bộ máy mới và không phát sinh thêm chi phí tổ chức thực hiện.

Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân thuộc đối tượng áp dụng của Quyết định trong phạm vi quyền hạn của mình tổ chức triển khai thực hiện.

**2. Thời hạn trình thông qua/ban hành**

Trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành vào tháng ...năm 2026.

**VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN (NẾU CÓ)**

Về cơ bản các nội dung tại dự thảo Quyết định đã được Sở Tài chính tiếp thu và giải trình, đến nay không còn ý kiến khác.

Trên đây là Tờ trình về 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 các 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 Đồng Nai, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

*(Xin gửi kèm theo:*

*(1) 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 các 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 Đồng Nai;*

*(2) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Văn bản góp ý của các cơ quan, tổ chức;*

*(3) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định.)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Sở Tư pháp;
  - Ban Giám đốc Sở;
  - Lưu VT, GCS.
- (NTT.Huong – Hương ĐTD)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Ngô Đức Thắng**