

Số: /TTr-UBND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị Quyết quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Thực hiện Quyết định số 06/QĐ-TTHĐND ngày 23/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố về việc ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định chi tiết các nội dung được giao.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố dự thảo Nghị Quyết quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đối với Dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan (trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ) đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận theo quy định của pháp luật.

a. Cơ sở pháp lý

Theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính Phủ quy định:

“15. Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai

mà đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận.”

Đồng thời, tại Điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2025 của Chính phủ quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định nội dung nêu trên.

Trên cơ sở các quy định nêu trên, việc ban hành quy định về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố. Hình thức ban hành: Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

b. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2025 của Chính phủ, Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng và Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương (trước đây) đã ban hành các Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận, gồm:

- Nghị quyết số 16/2024/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng;

- Nghị quyết số 29/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới hành chính cấp tỉnh, theo đó thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương được hợp nhất thành một đơn vị hành chính mới là thành phố Hải Phòng. Việc hợp nhất này làm thay đổi địa giới, phạm vi quản lý lãnh thổ và hệ thống đơn vị hành chính các cấp, bao gồm cả việc điều chỉnh, sáp nhập, đổi tên các đơn vị hành chính cấp xã.

Những thay đổi nêu trên dẫn đến việc một số Nghị quyết đã ban hành trước đây không còn phù hợp về phạm vi điều chỉnh, đối tượng và địa bàn áp dụng; đồng thời, trên địa bàn thành phố Hải Phòng (mới) hiện đang tồn tại đồng thời hai Nghị quyết quy định cùng một chính sách. Vì vậy, để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện, việc rà soát, xây dựng và ban hành Nghị quyết mới có tính chất hợp nhất chính sách để thay thế là cần thiết.

2. Miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 230/2025/NĐ-CP đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa được hưởng chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ quy định về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực

giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ quy định danh mục chi tiết các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường được sửa đổi, bổ sung các năm 2013, 2016 (ngoại trừ dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định cụ thể tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).

a. Cơ sở pháp lý

Tại khoản 7 Điều 5 Nghị định 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 về miễn, giảm tiền thuê đất có quy định:

“7. Miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa được hưởng chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ quy định về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ quy định danh mục chi tiết các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường được sửa đổi, bổ sung các năm 2013, 2016 (ngoại trừ dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định cụ thể tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP).

Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định mức miễn, giảm tiền thuê đất cụ thể đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa (có dự án xã hội hóa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật nhưng không thuộc dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 và được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xã hội hóa mà nội dung dự án đã được phê duyệt đáp ứng danh mục các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn về xã hội hóa quy định tại Quyết định số 1466/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ theo nguyên tắc không cao hơn chế độ ưu đãi được ban hành theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP...”

Như vậy, bên cạnh các chính sách ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất áp dụng thống nhất theo quy định của pháp luật đối với các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, Nghị định số 230/2025/NĐ-CP đã quy định thẩm quyền của địa phương trong việc quyết định bổ sung chính sách ưu đãi đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa không thuộc diện được hưởng ưu đãi theo điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024. Quy định này để bảo đảm tính linh hoạt trong áp dụng

chính sách, phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương và thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội đối với các cơ sở thực hiện xã hội hóa.

Trên cơ sở đó, việc ban hành quy định về mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở xã hội hóa (không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024) thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố, và được thực hiện dưới hình thức Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

b. Cơ sở thực tiễn

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Hải Phòng lần thứ I, nhiệm kỳ 2025–2030 và các nghị quyết chuyên đề của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố, thành phố Hải Phòng xác định nhiệm vụ đẩy mạnh hoàn thiện cơ chế, chính sách; huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực xã hội; khuyến khích, thu hút đầu tư phát triển các lĩnh vực văn hóa, giáo dục, y tế, an sinh xã hội, trong đó nhấn mạnh việc phát triển các dịch vụ công theo hướng xã hội hóa, nâng cao chất lượng phục vụ người dân.

Để cụ thể hóa chủ trương nêu trên, việc nghiên cứu, xây dựng và ban hành các chính sách ưu đãi phù hợp, đồng bộ, khả thi là cần thiết, nhằm tạo môi trường thuận lợi để thu hút các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư vào các lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn thành phố. Trong đó, chính sách về miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa là một trong những công cụ quan trọng, góp phần thực hiện hiệu quả mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội theo định hướng của Đảng bộ thành phố.

3. Kết luận:

Chính sách miễn tiền thuê đất đối với các dự án thuộc danh mục loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận, cùng với chính sách miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hóa không thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 của Luật đất đai 2024, đều là các chính sách ưu đãi về đất đai nhằm thúc đẩy phát triển lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn thành phố.

Trong đó, chính sách đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa có phạm vi điều chỉnh rộng hơn, bao quát cả các trường hợp chưa đủ điều kiện hưởng ưu đãi theo quy định chung nhưng vẫn đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển xã hội hóa của địa phương. Do vậy, hai nội dung này có mối quan hệ chặt chẽ, bổ sung cho nhau, hướng tới cùng một mục tiêu chính sách.

Trên cơ sở đó, việc xây dựng một Nghị quyết chung là phù hợp, bảo đảm thống nhất trong áp dụng và phát huy hiệu quả chính sách ưu đãi đất đai. Vì vậy, Sở Tài chính đã đề xuất UBND thành phố xây dựng Nghị quyết chung. Ngày 10/02/2026, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Tờ trình số 67/TTr-UBND đề

ngợi HĐND thành phố phê duyệt Danh mục Nghị quyết quy định chi tiết các nội dung được giao; trong đó có ***Nghị quyết miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng***. Ngày 23/3/2026, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 06/QĐ-TTHĐND phê duyệt Danh mục Nghị quyết nêu trên.

Trong quá trình xây dựng dự thảo, để bảo đảm tên gọi đầy đủ, chặt chẽ, Sở Tài chính đã đề xuất điều chỉnh tên Nghị quyết thành: “***Nghị quyết quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng***”

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

- Bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ với hệ thống đơn vị hành chính sau khi sắp xếp; đồng thời tạo thuận lợi cho quá trình tổ chức thực hiện và kịp thời cập nhật, áp dụng các chế độ, chính sách mới.

- Tạo cơ chế, chính sách thu hút đầu tư cho lĩnh vực xã hội hóa tại địa bàn thành phố nhằm đáp ứng và nâng cao an sinh xã hội, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân vì mục tiêu người dân ngày càng được thụ hưởng nhiều hơn những thành tựu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố và đưa Hải Phòng trở thành một trong các địa phương đứng đầu cả nước về lĩnh vực an sinh xã hội hóa.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị quyết

Hội đồng nhân dân thành phố quyết định cơ chế miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng với quan điểm:

- Tuân thủ theo đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Đảm bảo thực hiện chỉ đạo ban hành đầy đủ các nội dung được giao quy định chi tiết trong Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Chính sách ban hành bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và cộng đồng xã hội; tạo lập môi trường đầu tư minh bạch, ổn định và có tính cạnh tranh. Đồng thời, thông qua việc thiết kế các cơ chế, chính sách phù hợp, tạo ra những yếu tố khác biệt, nổi trội so với các địa phương khác, qua đó nâng cao sức hấp dẫn, thu hút hiệu quả các nguồn lực đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững trên địa bàn.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Ngày 10/02/2026, Ủy ban nhân dân thành phố có Tờ trình số 67/TTrUBND đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố phê duyệt danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định chi tiết và các nội dung được giao quy định; trong đó có Nghị quyết miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng (dự kiến trình thông qua tại kỳ họp Hội đồng nhân dân thành phố giữa năm 2026).

Theo phân công, Sở Tài chính là cơ quan chủ trì tham mưu, đề xuất nội dung chính sách nêu trên. Để phục vụ việc rà soát, đánh giá điều kiện thực tế của địa phương trong quá trình xây dựng chính sách, Sở Tài chính có Văn bản số 2089/STC-QLG ngày 13/3/2026 đề nghị Thuế thành phố, Sở Nông nghiệp và môi trường phối hợp, cung cấp thông tin, số liệu phục vụ tham mưu quy định chính sách miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố.

Trên cơ sở đó, ngày 23/3/2026, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 06/QĐ-TTHĐND về việc ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định chi tiết các nội dung được giao, trong đó chính thức giao nhiệm vụ xây dựng Nghị quyết quy định về miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Sau khi nhận được các văn bản cung cấp thông tin, số liệu phục vụ công tác tham mưu xây dựng chính sách miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Thuế thành phố, Sở Tài chính đã tổ chức rà soát, đánh giá thực tế các dự án đang triển khai thuộc các lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn.

Trên cơ sở kết quả rà soát và ý kiến phối hợp của các cơ quan, đơn vị liên quan, Sở Tài chính thống nhất sự cần thiết xây dựng Nghị quyết và định hướng các nội dung chính của Nghị quyết. Cụ thể như sau:

1. Về quy định chế độ ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP

Nghị quyết số 16/2024/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng và Nghị quyết số 29/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương trước đây được ban hành trên cơ sở đã tổ chức rà soát, đánh giá toàn diện về danh mục lĩnh vực, địa bàn ưu đãi xã hội hóa cũng như mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận, bảo đảm phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, đặc điểm địa bàn và định hướng thu hút đầu tư của từng địa phương tại thời điểm ban hành.

Sau khi thực hiện sắp xếp, điều chỉnh địa giới hành chính giữa thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương, qua rà soát, đánh giá tổng thể cho thấy các yếu tố nền tảng về kinh tế - xã hội, cơ cấu ngành, lĩnh vực ưu tiên, phân bố không gian phát triển và điều kiện thực hiện xã hội hóa trên địa bàn cơ bản không có biến động lớn; sự thay đổi chủ yếu mang tính chất tổ chức lại đơn vị hành chính và điều chỉnh tên gọi địa bàn. Thực tiễn triển khai cho thấy các cơ chế, chính sách hiện hành của hai địa phương trước khi sáp nhập vẫn tiếp tục được áp dụng ổn định, không phát sinh vướng mắc lớn hoặc yêu cầu điều chỉnh đáng kể về nội dung chính sách. Đồng thời, hai địa phương trước khi sáp nhập có sự tương đồng cao về trình độ phát triển, cơ cấu kinh tế và định hướng phát triển các lĩnh vực xã hội hóa (như giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường...), do đó việc sáp nhập về cơ bản không làm thay đổi bản chất phân vùng địa bàn ưu đãi cũng như cách thức áp dụng chính sách ưu đãi về đất đai.

Bên cạnh đó, việc tiếp tục duy trì, áp dụng các chính sách đã được ban hành trước đây trên địa bàn sau sáp xếp cũng là một trong những giải pháp nhằm bảo đảm tính ổn định, liên tục của hệ thống chính sách, tránh gây gián đoạn đối với các tổ chức, cá nhân, đặc biệt là các nhà đầu tư đang triển khai các thủ tục của dự án trong lĩnh vực xã hội hóa.

Trên cơ sở đó, nhằm bảo đảm nguyên tắc kế thừa, ổn định và nâng cao hiệu quả thực thi chính sách, đồng thời phù hợp với bối cảnh sau sáp xếp đơn vị hành chính, việc xây dựng quy định về miễn tiền thuê đất đối với các dự án xã hội hóa, dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố được thực hiện theo nguyên tắc kế thừa có chọn lọc các quy định hiện hành. Cụ thể, kế thừa các quy định về danh mục lĩnh vực, địa bàn ưu đãi xã hội hóa và mức miễn, giảm tiền thuê đất đã được quy định tại Nghị quyết số 16/2024/NQ-HĐND và Nghị quyết số 29/2024/NQ-HĐND; đồng thời tổ chức rà soát, cập nhật, điều chỉnh tên gọi địa bàn bảo đảm thống nhất, đồng bộ với hệ thống đơn vị hành chính sau sáp xếp.

Theo đó, đối với Dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan (trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ) thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hoá do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc xác định địa bàn ưu đãi được điều chỉnh theo hướng chuyển đổi tiêu chí phân loại từ khu vực đô thị, nông thôn sang đơn vị hành chính xã, phường, bảo đảm phù hợp với thực tiễn quản lý.

Qua rà soát có 15 khu vực (*Phần diện tích thị trấn Nam Sách cũ trong xã Nam Sách, Phần diện tích thị trấn Cẩm Giang cũ trong xã Cẩm Giang ...*) phát sinh thay đổi về mức ưu đãi theo hướng cao hơn do chuyển từ thị trấn (trước đây được xác định là khu vực đô thị) sang xã (áp dụng mức ưu đãi tương ứng khu vực nông thôn trước đây). Tuy nhiên, phạm vi điều chỉnh không lớn, đồng thời

góp phần tăng cường mức độ khuyến khích, thu hút đầu tư vào các lĩnh vực xã hội hóa, nên không làm phát sinh tác động đáng kể đến cân đối chung của chính sách.

Việc kế thừa và điều chỉnh như trên bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, không làm thay đổi bản chất chính sách đã được ban hành; đồng thời không làm phát sinh nghĩa vụ chi ngân sách ngoài dự kiến, góp phần duy trì môi trường đầu tư ổn định, minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân tiếp tục triển khai dự án trên địa bàn.

(Chi tiết Thuyết minh mức ưu đãi miễn tiền thuê đất tại Phụ lục 01 đính kèm)

2. Miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 230/2025/NĐ-CP (các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024).

Theo quy định tại khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP, mức ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất do địa phương quyết định không được vượt quá mức ưu đãi quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Theo đó, mức ưu đãi tối đa áp dụng đối với các cơ sở thực hiện xã hội hóa theo quy định này bị khống chế trong khung ưu đãi đã được quy định đối với các dự án thuộc danh mục loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận.

Đối chiếu với khung ưu đãi nêu trên, mức miễn tiền thuê đất trong thời hạn 20 năm là mức thấp nhất trong các mức ưu đãi đang được đề xuất áp dụng đối với các dự án thuộc danh mục loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận. Do đó, việc lựa chọn áp dụng mức miễn tiền thuê đất trong thời hạn 20 năm đối với các dự án xã hội hóa không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 là phù hợp với nguyên tắc “không vượt quá” khung ưu đãi, đồng thời bảo đảm tính thống nhất trong hệ thống chính sách.

Bên cạnh đó, qua rà soát thực tế trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho thấy số lượng dự án xã hội hóa phát sinh còn hạn chế, quy mô và mức độ tác động chưa lớn. Trong bối cảnh đó, việc quy định một mức miễn tiền thuê đất thống nhất đối với các dự án thuộc đối tượng nêu trên sẽ:

- Tạo thuận lợi trong tổ chức thực hiện, bảo đảm đơn giản, minh bạch trong áp dụng chính sách;
- Tránh phân tán nguồn lực ưu đãi;
- Đồng thời góp phần khuyến khích, thúc đẩy phát triển đồng đều các lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn.

Sau khi định hướng các nội dung chính của Nghị quyết, Sở Tài chính tổng hợp dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân ban hành.

- Ngày 16/4/2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số 3311/STC-QLG gửi các Sở, ngành, đơn vị liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu xin ý kiến tham gia về dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng và đăng tải dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính Hải Phòng lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, đơn vị trên địa bàn thành phố.

- Đến hết ngày xin ý kiến, Sở Tài chính đã nhận được 94 ý kiến tham gia của các đơn vị, trong đó:

+ Cơ quan, đơn vị nhất trí với hồ sơ Dự thảo: 90/94 cơ quan, đơn vị.

+ Cơ quan có ý kiến tham gia đề nghị nghiên cứu, chỉnh sửa: 04/94 cơ quan, đơn vị.

Căn cứ ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, Sở Tài chính đã giải trình và hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết gửi Sở Tư pháp thẩm định và 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.

- Ngày 22/5/2026, Sở Tài chính ban hành Giấy mời số 153/GM-STC mời các sở chuyên ngành chịu tác động trực tiếp của chính sách gồm: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Y tế, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tham dự cuộc họp để trao đổi, rà soát, làm rõ và thống nhất lại các nội dung xây dựng chính sách trước khi gửi Sở Tư pháp thẩm định, làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố theo quy định.

Tại cuộc họp, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Sở Giáo dục và Đào tạo đề nghị Sở Tài chính nghiên cứu, bổ sung, chỉnh sửa một số nội dung của dự thảo và sau đó đã có ý kiến bằng văn bản, gồm: Văn bản số 3155/SGDĐT-KHTC ngày 26/5/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo và Văn bản số 3072/SVHTTDL-KHTC ngày 26/5/2026 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Cụ thể như sau:

+ Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề nghị Sở Tài chính sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Mục D và Mục E của Phụ lục quy định mức ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất tại khu vực các phường kèm theo Dự thảo Nghị quyết quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Trên cơ sở ý kiến góp ý, Sở Tài chính đã tiếp thu và chỉnh sửa dự thảo.

+ Sở Giáo dục và Đào tạo đề xuất Sở Tài chính nghiên cứu, bổ sung mô hình “Tổ hợp giáo dục nhiều cấp học có bậc đại học” vào Mục A (Lĩnh vực giáo dục) tại Phụ lục; đồng thời đề nghị áp dụng mức ưu đãi cao nhất dành cho bậc

giáo dục đại học đã được định khung trong dự thảo, cụ thể là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đối với cả 03 khu vực (Khu vực I, Khu vực II và Khu vực III) tại khu vực các phường.

Căn cứ cơ sở thực tiễn và tính cần thiết do Sở Giáo dục và Đào tạo nêu, Sở Tài chính đã tiếp thu, bổ sung loại hình xã hội hóa “Tổ hợp giáo dục có bậc đại học” vào Phụ lục và áp dụng mức ưu đãi tối đa (miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê) nhằm tạo yếu tố khác biệt, nổi trội so với các địa phương khác, qua đó nâng cao sức hấp dẫn và hiệu quả thu hút các nguồn lực đầu tư.

- Ngày 29/5/2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số 4822/STC-QLG đề nghị Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

- Ngày 05/6/2026, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 191/BC-STP thẩm định dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận 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 Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng đối với:

1. Dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan (trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ) đáp ứng một trong hai điều kiện: Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định; dự án phi lợi nhuận theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2. Cơ sở thực hiện xã hội hóa được hưởng chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ quy định về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ quy định danh mục chi tiết các loại hình, tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa trong

lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường được sửa đổi, bổ sung các năm 2013, 2016 (ngoại trừ dự án được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 và được quy định tại Nghị định số 230/2025/NĐ-CP).

1.2. Đối tượng áp dụng:

Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến dự án sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này.

2. Bộ cục của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng gồm 06 Điều và 01 Phụ lục kèm theo:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Điều 3. Chế độ ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất

Điều 4. Quy định về chuyển tiếp

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Điều 6. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Phụ lục: Mức ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất tại khu vực các phường.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

Dự thảo quy định chế độ ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất như sau:

1. Dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh tại địa bàn đặc khu Cát Hải, đặc khu Bạch Long Vĩ thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định (trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ) được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất như sau:

a) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê đối với dự án sử dụng đất tại địa bàn đặc khu Cát Hải và đặc khu Bạch Long Vĩ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này.

b) Đối với các dự án trên địa bàn tại các tổ dân phố thuộc đặc khu Cát Hải, gồm: Hà Sen, Cái Bèo, Cát Bà, Hùng Sơn, Gia Lộc, Hòa Quang, Đôn Lương:

Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê đối với các dự án đầu tư loại hình xã hội hóa: Trường mầm non; Trường phổ thông có nhiều cấp học; Trường trung cấp (trung cấp nghề, trung cấp chuyên nghiệp); Bệnh viện đa khoa; Cơ sở tư vấn, chăm sóc và hỗ trợ cho người nhiễm HIV/AIDS; Cơ sở chăm sóc người

cao tuổi; Cơ sở chăm sóc người khuyết tật; Cơ sở bảo trợ xã hội chăm sóc và phục hồi chức năng cho người tâm thần, người rối nhiễu tâm trí; Cơ sở trợ giúp trẻ em; Trung tâm công tác xã hội và cơ sở cai nghiện ma túy; Bảo tàng ngoài công lập, bảo tàng nhiếp ảnh ngoài công lập, bảo tàng mỹ thuật ngoài công lập; Cơ sở trình diễn/ diễn xướng dân gian.

2. Dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan (trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ) thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất như sau:

a) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê đối với dự án sử dụng đất tại khu vực các xã.

b) Miễn tiền thuê đất theo quy định tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết này đối với dự án sử dụng đất tại khu vực các phường.

3. Dự án phi lợi nhuận sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư (ngành, nghề ưu đãi đầu tư) hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan (trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ) được miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê.

4. Cơ sở thực hiện xã hội hóa thuộc phạm vi quy định tại khoản 2 Điều 1 được miễn tiền thuê đất 20 năm, sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

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

Tại dự thảo Nghị quyết, cơ quan soạn thảo đã bổ sung khoản 4 Điều 4 Quy định về chuyển tiếp để xử lý một số trường hợp phát sinh thực tế, cụ thể như sau:

“4. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà cơ sở thực hiện xã hội hóa chưa được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về đầu tư và xã hội hóa thì được xem xét áp dụng chính sách ưu đãi quy định tại Nghị quyết này. Thời gian miễn tiền thuê đất được tính bằng thời hạn ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này sau khi trừ đi thời gian kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.”

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

Thời gian trình thông qua: kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 của HĐND thành phố Hải Phòng.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định mức miễn, giảm tiền thuê đất đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố Hải Phòng, Ủy ban nhân dân thành phố xin kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị quyết; (2) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; (3) Biểu tổng hợp các ý kiến tham gia của các đơn vị, địa phương...).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND thành phố (để b/c);
- Đại biểu HĐND thành phố và đại biểu dự họp kỳ họp cuối năm 2026;
- Lãnh đạo VP HĐND thành phố, UBND thành phố;
- Lưu: VT, N.Đ.Khoa.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Quân