

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI CHÍNH

Số: 15068/STC-QLG

V/v lấy ý kiến hồ sơ dự thảo
Nghị quyết của Hội đồng
nhân dân Thành phố (lần 2)

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Sở Tư pháp, Sở Nội vụ, Sở Khoa học và Công nghệ;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Sở Xây dựng, Sở Y tế, Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Công Thương;
- Sở Văn hóa và Thể thao, Sở Du Lịch, Sở An toàn thực phẩm;
- Thuế Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu Côn Đảo.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

“Điều 157. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực 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;”.

Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

“7. Có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định:

a) 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 theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này.”.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 65/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội), quy định:

“1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”.

Căn cứ quy định nêu trên, Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo từng khu vực, lĩnh vực hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ quy định nêu trên, trước khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương và Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành 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 địa bàn ưu đãi đầu tư, như sau:

(i) Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương: đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư, phân chia theo 02 khu vực:

- Khu vực phía Bắc (Dầu Tiếng, Bàu Bàng, Phú Giáo, Bắc Tân Uyên): miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất.

- Khu vực phía Nam (Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Bến Cát, Tân Uyên):

+ Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với: cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; các dự án lĩnh vực môi trường (trừ cơ sở hỏa táng, điện táng).

+ Miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất đối với dự án còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh và cơ sở hỏa táng, điện táng thuộc lĩnh vực môi trường.

(ii) Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: chia làm 02 nhóm dự án là dự án xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận.

- Đối với dự án xã hội hóa: chia thành 05 mức miễn tiền thuê đất căn cứ trên mức miễn tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư), cụ thể:

+ **Miễn toàn bộ** thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo.

+ **Miễn 20 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc; dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo.

+ **Miễn 15 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc.

+ **Miễn 10 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc.

+ **Miễn 06 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

- Đối với dự án phi lợi nhuận: miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê.

(Địa bàn huyện Côn Đảo là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư)

(iii) Đối với địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trước sắp xếp chưa ban hành Nghị quyết chế độ ưu đãi miễn tiền theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Căn cứ mức miễn tiền thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư của ba tỉnh/thành trước sắp xếp, Sở Tài chính nhận thấy chế độ ưu đãi theo Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chia thành **5 mức** miễn tiền thuê đất phù hợp với phân chia mức ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP *(chế độ ưu đãi theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư)*.

Do đó, Sở Tài chính đề xuất 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo mức như Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đồng thời cập nhật điều chỉnh đơn vị hành chính cấp xã được thành lập trên cơ sở sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp.

Do Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) có mức ưu đãi miễn tiền thuê đất rất

cao (miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất hoặc miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất), không phân chia thứ tự mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, nên khi xây dựng dự thảo Nghị quyết quy 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sắp xếp, Sở Tài chính xây dựng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất tại địa bàn các phường, xã của tỉnh Bình Dương cũ có mức cao hơn so với địa bàn các phường, xã của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

Trên địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ) không có địa bàn ưu đãi đầu tư (địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư). Tuy nhiên, mức ưu đãi miễn tiền thuê đất của địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ) bằng hoặc cao hơn mức ưu đãi miễn tiền thuê đất tại các địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư là chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất mức ưu đãi miễn tiền thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sáp nhập.

Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 7220/BC-STP ngày 28 tháng 11 năm 2025 và ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân Thành phố tại buổi thẩm tra ngày 02 tháng 12 năm 2025, Sở Tài chính điều chỉnh dự thảo Nghị quyết quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sáp nhập đảm bảo mức ưu đãi miễn tiền thuê đất đồng bộ, thống nhất.

Để đảm bảo tiến độ, thời gian trình Hội đồng nhân dân Thành phố vào Kỳ họp kỷ họp sắp tới (dự kiến ngày 20 tháng 12 năm 2025), Sở Tài chính đề nghị Quý cơ quan, đơn vị, địa phương các nội dung như sau:

1. Đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị quyết trên cổng thông tin điện tử Thành phố để lấy ý kiến góp ý (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ).

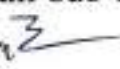
2. Đề nghị Quý cơ quan, đơn vị, địa phương nghiên cứu hồ sơ dự thảo Nghị quyết và có văn bản gửi về Sở Tài chính **chậm nhất ngày 09 tháng 12 năm 2025**. Quá thời hạn nêu trên, Quý cơ quan, đơn vị, địa phương không có văn bản góp ý gửi Sở Tài chính, thì xem như thống nhất hồ sơ dự thảo nghị quyết. Hồ sơ dự thảo Nghị quyết gồm:

- Dự thảo Tờ trình của Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân Thành phố Ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản

xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố Ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Do thời hạn cấp bách, đề nghị Quý cơ quan, đơn vị, địa phương **khẩn trương** góp ý bằng văn bản gửi Sở Tài chính đảm bảo đầy đủ số lượng đơn vị được lấy ý kiến góp ý hồ sơ dự thảo Nghị quyết. / 

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, Phó GD;
- Lưu: VT, QLG.hvtu.(02)
- Sdt liên hệ: 039318666

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ngô Hoàng Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI CHÍNH

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2025

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH QUY ĐỊNH CHẾ ĐỘ MIỄN TIỀN THUẾ 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 ĐỊA BÀN ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH VỚI NGHỊ QUYẾT SỐ 04/2025/NQ-HĐND NGÀY 26 THÁNG 02 NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG VÀ NGHỊ QUYẾT SỐ 05/2025/NQ-HĐND NGÀY 27 THÁNG 3 NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

(Đính kèm Công văn số 15068/STC-QLG ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Sở Tài chính)

1. Đối với văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế:

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH		DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ	THUYẾT MINH
Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26/02/2025 của HĐND tỉnh Bình Dương	Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025 của HĐND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Nghị quyết số .../2025/NQ-HĐND ngày .../.../2025 của HĐND Thành phố Hồ Chí Minh	Điều 1 (Phạm vi điều chỉnh): Nội dung không thay đổi; chỉ thay đổi bộ cục.
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuế đất 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 ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, đáp ứng một trong hai điều kiện sau: 1. Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuế đất 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 ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mà đáp ứng một trong hai điều kiện: 1. Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuế đất 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 ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai mà đáp ứng một trong hai điều kiện: 1. Dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.	

[illegible]

Điều 4. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh hướng dẫn cụ thể nội dung hướng ưu đãi đối với cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; đồng thời, tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.	Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp Dự án đang hoạt động đã được cấp có thẩm quyền quyết định mức hưởng ưu đãi miễn thuế đất thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi đang được hưởng thời gian còn lại; trường hợp này thì được hưởng mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị quyết này của thời gian này kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này.	Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền quyết định mức hưởng ưu đãi về miễn thuế đất thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi này cho đến hết thời gian còn lại; Trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị quyết này thì được hưởng theo quy định tại Nghị quyết này kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này.	Minh sau sắp nhập đảm bảo mức ưu đãi miễn tiền thuế đất đồng bộ, thống nhất. Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp Căn cứ khoản 4 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: “4. Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại, trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người thuê đất mới làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất thì áp dụng quy định về giảm tiền thuê đất và các quy định khác theo quy định tại Nghị định này.”
Điều 5. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.	Điều 5. Tổ chức thực hiện 1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này. 2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân	Điều 5. Tổ chức thực hiện 1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo quy định của pháp luật. 2. Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu	Điều 5. Tổ chức thực hiện 1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo quy định của pháp luật. 2. Thường trực Hội đồng nhân dân

Nghị quyết này đã được Hội đồng dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân huyện (chuyên đề) thông qua ngày 26 tháng 02 năm 2025 và Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày thông qua	Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Khóa VII, Kỳ họp thứ Hai Mươi Bảy thông qua ngày 27 tháng 3 năm 2025 và có hiệu lực từ ngày 06 tháng 4 năm 2025.	và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.	Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.
	Điều 6. Hiệu lực thi hành Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Khóa VII, Kỳ họp thứ Hai Mươi Bảy thông qua ngày 27 tháng 3 năm 2025 và có hiệu lực từ ngày 06 tháng 4 năm 2025.	Điều 6. Hiệu lực thi hành 1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025. 2. Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.	Điều 6. Hiệu lực thi hành Theo Điều 53 Chương VI Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố sau khi được xem xét, thông qua ngày kỳ họp Hội đồng nhân dân Thành phố, thì thời điểm có hiệu lực sẽ được ghi tại Nghị quyết này nhưng không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành. Đối với các văn bản được ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn, thì sẽ có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ngày ký ban hành.

2. Đối với văn bản ban hành mới: Không



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2005/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 239/2025/NĐ-CP;

Xét Tờ trình số ... /TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo thẩm tra số ... /BC-HĐND ngày ... tháng ... năm 2025 của Ban ... - Hội đồng nhân dân Thành phố; Ý kiến thảo luận thống nhất của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy 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 trên địa

bản Thành phố Hồ Chí Minh 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 theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất để thực hiện các dự án quy định tại Điều 1 Nghị quyết này.
2. Cơ quan nhà nước thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư, cho thuê đất và miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này.
3. Các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, như sau:

1. Đối với dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định

a) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn Đặc khu Côn Đảo.

b) Miễn 20 (hai mươi) năm tiền thuê đất:

Dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lắm.

Dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn Đặc khu Côn Đảo.

c) Miễn 15 (mười lăm) năm tiền thuê đất:

Dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại các địa bàn trừ địa bàn quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.

Dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lắm.

d) Miễn 10 (mười) năm tiền thuê đất:

Dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu phà, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lãm.

e) Miễn 06 (sáu) năm tiền thuê đất đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại các địa bàn trừ địa bàn quy định tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm d khoản 1 Điều này.

2. Đối với dự án phi lợi nhuận

Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án phi lợi nhuận được đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền quyết định mức hưởng ưu đãi về miễn tiền thuê đất thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi này cho thời gian còn lại; Trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị quyết này thì được hưởng theo quy định tại Nghị quyết này cho thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo quy định của pháp luật.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025.

2. Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Khóa Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy TP.HCM;
- Thường trực HĐND TP.HCM;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Ban Thường trực UBMTTQ Việt Nam TP.HCM;

CHỦ TỊCH

- Đoàn đại biểu Quốc hội TP.HCM;
- Đại biểu HĐND TP.HCM;
- Văn phòng Thành ủy TP.HCM;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND TP.HCM;
- Văn phòng UBND TP.HCM;
- Các sở, ban, ngành TP.HCM;
- HĐND-UBND-UBMTTQ VN cấp xã;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, Sở Tài chính, (P. CTHĐND-...).



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Trong đó, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương thành thành phố mới có tên gọi là Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

"Điều 157. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực 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;".

Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

“7. Có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định:

a) 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 theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này.”.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội), quy định:

“1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”.

Như vậy, việc trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết quy 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 điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, đúng thẩm quyền.

2. Cơ sở thực tiễn

Trước đây, căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 và Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008) quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa. Ba tỉnh/thành trước sắp xếp đơn vị hành chính là Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành các Quyết định về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với hoạt động trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp. Cụ thể:

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2015 về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục và đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao, môi trường, giám định tư pháp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 15/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2017 quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục

và đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao, môi trường, giám định tư pháp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Quyết định số 12/2020/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 15/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2017;

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2016 quy định về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục và đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao, môi trường, giám định tư pháp trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Quyết định số 17/2018/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2016.

Từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Cụ thể, tại khoản 3 Điều 53:

“3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.”.

Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa đã bị bãi bỏ, nên ba tỉnh/thành trước sắp xếp Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành các Quyết định bãi bỏ các Quyết định về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với hoạt động trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp đã ban hành nêu trên.

Theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, thẩm quyền Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy 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.

Trước khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 quy định về 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) trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 quy 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).

tư) hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Thành phố Hồ Chí Minh trước sáp nhập chưa ban hành Nghị quyết về nội dung trên.

Cụ thể, chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo 02 Nghị quyết như sau:

Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương <i>(Điều 3 Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26/02/2025)</i>	Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu <i>(Điều 3 Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025)</i>
Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đối với dự án quy định tại Điều 1 Nghị quyết này, cụ thể: 1. Khu vực phía Bắc (Dầu Tiếng, Bàu Bàng, Phú Giáo, Bắc Tân Uyên): miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất. 2. Khu vực phía Nam (Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Bến Cát, Tân Uyên): a) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với: cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; các dự án lĩnh vực môi trường (trừ cơ sở hoá táng, điện táng). b) Miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất đối với dự án còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh và cơ sở hóa táng, điện táng thuộc lĩnh vực môi trường. 3. Đối với các ngành, nghề: thu gom, xử lý, tái chế, tái sử dụng chất thải tập trung; xử lý chất thải nguy hại, đồng xử lý chất thải nguy hại; xử lý nước thải sinh hoạt tập trung có công suất thiết kế từ 2.500 m³/ngày (24 giờ) trở lên đối với khu vực đô thị từ loại IV trở lên; thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn thông thường tập trung; sản xuất xăng, nhiên liệu diesel và nhiên liệu sinh học được chứng nhận hợp quy; than sinh học; năng lượng từ sử dụng sức gió, ánh sáng mặt trời, thủy triều, địa nhiệt và các dạng năng lượng tái tạo khác; không áp dụng chế độ ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này.	1. Đối với dự án xã hội hóa Miễn tiền thuê đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất thực hiện xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau: a) Miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo. b) Miễn 20 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc; dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo. c) Miễn 15 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc. d) Miễn 10 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc. đ) Miễn 06 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư. 2. Đối với dự án phi lợi nhuận Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án phi lợi nhuận được đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Theo thông tin trao đổi với cơ quan thuế, đến thời điểm hiện nay chưa phát sinh, giải quyết trường hợp về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân

dân tỉnh Bình Dương (cũ) và Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

Căn cứ khoản 20, Điều 1 Luật số 87/2025/QH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025, sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 54, như sau:

“2. Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân ở đơn vị hành chính nào thì có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó và phải được quy định cụ thể ngay trong văn bản đó. Trường hợp có sự thay đổi về địa giới đơn vị hành chính thì hiệu lực về không gian và đối tượng áp dụng của văn bản quy phạm pháp luật được xác định như sau:

a) Trường hợp một đơn vị hành chính được chia thành nhiều đơn vị hành chính mới cùng cấp, văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được chia tiếp tục có hiệu lực đối với các đơn vị hành chính mới cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới có quyết định khác;

*b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính **được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản** quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập **hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;***

c) Trường hợp một phần địa giới của đơn vị hành chính được điều chỉnh về một đơn vị hành chính khác thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được mở rộng có hiệu lực đối với phần địa giới của đơn vị hành chính được điều chỉnh;

d) Văn bản quy phạm pháp luật đang có hiệu lực trong phạm vi địa giới của đơn vị hành chính trước khi được thành lập, giải thể, chia, nhập đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính thì tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi địa giới đó, trừ trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này hoặc được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ bởi văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền.”.

Căn cứ Điều 54 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2025), quy định:

“Điều 54. Quy định chuyển tiếp

1. Chậm nhất là ngày 01 tháng 3 năm 2027, các văn bản quy phạm pháp luật có nội dung quy định về tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan của chính quyền địa phương các cấp phải được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp quy định tại Luật này.”.

Do đó, để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ quy 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sắp xếp đơn vị hành chính, Sở Tài chính nhận thấy việc trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Nghị quyết quy 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 hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư là cần thiết.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

- Ban hành quy 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 hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư để khuyến khích, thu hút đầu tư các dự án theo chủ trương xã hội hóa của Đảng, Nhà nước, các dự án phi lợi nhuận.

- Cụ thể hóa chính sách được giao theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

a) Về thể thức, thẩm quyền ban hành và trình tự thủ tục:

Đảm bảo tuân thủ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

b) Về nội dung:

- Việc xây dựng Nghị quyết bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của Nghị quyết Hội đồng nhân dân Thành phố với hệ thống pháp luật hiện hành;

- Kế thừa 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 địa bàn ưu đãi đầu tư được ban hành tại Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của

Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có điều chỉnh bổ sung cho đồng bộ, thống nhất, phù hợp với tổ chức thực hiện chính quyền địa phương hai cấp.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, Sở Tài chính có Công văn số 3407/STC-KTPC về việc tham mưu ban hành danh mục văn bản quy định chi tiết và quy định nội dung khác được giao tại các Luật, Nghị quyết được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 9 và Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư của Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang bộ. Trong đó, có đề xuất danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, gửi Sở Tư pháp tổng hợp.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, Sở Tư pháp có Tờ trình số 2636/TTr-STP về việc cập nhật Danh mục văn bản quy định chi tiết và quy định nội dung khác được giao tại các dự thảo Quyết định đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố có Tờ trình số 339/TTr-UBND về việc cập nhật Danh mục văn bản quy định chi tiết và quy định nội dung khác được giao tại các dự thảo Quyết định đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố, trình Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố.

Ngày 05 tháng 11 năm 2025, Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 710/QĐ-TTHĐND ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định chi tiết và quy định các nội dung khác được giao tại các Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ. Theo đó, tại Mục II (*Danh mục Nghị quyết quy định nội dung khác được giao*), Sở Tài chính là cơ quan chủ trì soạn thảo quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23 tháng 10 năm 2025, Sở Tài chính có Công văn số 10356/STC-QLG và Công văn số 12369/STC-QLG ngày 10 tháng 11 năm 2025 đề nghị sở, ngành, đơn vị, địa phương (*186 đơn vị là sở, ngành và 168 phường/xã/đặc khu Côn Đảo*) có ý kiến hồ sơ dự thảo Nghị quyết. Đến ngày 27 tháng 11 năm 2025, Sở Tài chính đã nhận được **45/186** đơn vị góp ý hồ sơ dự thảo Nghị quyết.

Căn cứ mức miễn tiền thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư của ba tỉnh/thành trước sắp xếp, Sở Tài chính nhận thấy chế độ ưu đãi theo Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chia thành **5 mức** miễn tiền thuê đất phù hợp

với phân chia mức ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (*chế độ ưu đãi theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư*).

Do đó, Sở Tài chính đề xuất 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo mức như Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đồng thời cập nhật điều chỉnh đơn vị hành chính cấp xã được thành lập trên cơ sở sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp. Trong đó, Sở Tài chính xây dựng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất các phường, xã của địa bàn tỉnh Bình Dương cũ có mức cao hơn so với địa bàn còn lại sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh (*do Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) có mức ưu đãi miễn tiền thuê đất rất cao*).

Tuy nhiên, cơ quan thẩm định, thẩm tra hồ sơ xây dựng dự thảo Nghị quyết có ý kiến, địa bàn tỉnh Bình Dương cũ trước và sau sáp nhập không có địa bàn ưu đãi đầu tư (*địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư*) nên mức ưu đãi miễn tiền thuê đất của địa bàn này bằng với địa bàn ưu đãi đầu tư hoặc cao hơn địa bàn khác có điều kiện kinh tế - xã hội tương đương là chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất mức ưu đãi miễn tiền thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sáp nhập.

Tiếp thu ý kiến của cơ quan thẩm định, thẩm tra, Sở Tài chính đang xây dựng, điều chỉnh dự thảo Nghị quyết quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư theo mức ưu đãi miễn tiền thuê đất đồng bộ, thống nhất cho lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư, để lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh 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 theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

1.2. Đối tượng áp dụng

a) Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất để thực hiện các dự án quy định tại Điều 1 Nghị quyết này..

b) Cơ quan nhà nước thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư, cho thuê đất và miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này.

c) Các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, gồm có **06 Điều**. Trong đó:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

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

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

Điều 6. Hiệu lực thi hành.

3. Nội dung cơ bản

3.1. Nội dung Điều 1 (Phạm vi điều chỉnh) và Điều 2 (Đối tượng áp dụng) của dự thảo

Hai điều này đã được nêu cụ thể tại điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản 1 Mục IV nêu trên.

3.2. Nội dung Điều 3 (Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất)

a) Về địa bàn ưu đãi đầu tư

Căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật Đầu tư năm 2020, có nội dung:

“2. Địa bàn ưu đãi đầu tư bao gồm:

a) Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

b) Khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.”.

Căn cứ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư, quy định:

*“2. Dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định tại **Phụ lục III** của Nghị định này.”*

Theo Phụ lục III (kèm Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ), danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), gồm:

- Đặc khu Côn Đảo (huyện Côn Đảo cũ) thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (Thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức, huyện Xuyên Mộc cũ) thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

(Địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ) và địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ) không thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo Phụ lục III - kèm Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)

Căn cứ khoản 4 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư:

“4. Sửa đổi, bổ sung Điều 21 như sau:

Điều 21. Xác định địa bàn ưu đãi đầu tư

Việc xác định địa bàn ưu đãi đầu tư đối với đơn vị hành chính cấp xã được thành lập trên cơ sở sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp được thực hiện như sau:

1. Đơn vị hành chính cấp xã thuộc cấp huyện là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

2. Đơn vị hành chính cấp xã thuộc cấp huyện là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

3. Đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập từ nhiều đơn vị hành chính cấp xã thuộc các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp thì xác định như sau:

a) Đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập được xác định là địa bàn ưu đãi đầu tư tính theo đa số của số lượng đơn vị hành chính cấp xã đang hưởng;

b) Trường hợp số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn bằng nhau thì đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

c) Trường hợp số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và địa bàn không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư bằng nhau thì đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

d) Trường hợp số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và địa bàn không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư bằng nhau thì đơn vị hành chính mới thành lập được xác định là điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

4. Đơn vị hành chính cấp xã mới được thành lập theo Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trên cơ sở chia, tách, nâng cấp đơn vị hành chính cũ đang thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư hoặc do sắp xếp, điều chỉnh địa giới của các đơn vị hành chính cấp xã thuộc các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau thực hiện xác định địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố địa bàn ưu đãi đầu tư và địa bàn đặc biệt ưu đãi đầu tư cấp xã theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này và gửi thông tin về Bộ Tài chính để theo dõi, tổng hợp.”.

Căn cứ quy định nêu trên, Sở Tài chính dự thảo Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, gồm có:

- Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn: Đặc khu Côn Đảo (huyện Côn Đảo cũ);

- Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn: phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu Pha, xã Ngải Giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (Thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức, huyện Xuyên Mộc cũ).

b) Về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

Căn cứ khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về chế độ miễn tiền thuê đất như sau:

“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.

Chế độ ưu đãi được quy định theo nguyên tắc: mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, mức tối thiểu bằng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định này. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội.”.

Căn cứ quy định nêu trên, trước khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương và Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành 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 địa bàn ưu đãi đầu tư, như sau:

(i) Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương: phân chia theo 02 khu vực:

- Khu vực phía Bắc (Dầu Tiếng, Bàu Bàng, Phú Giáo, Bắc Tân Uyên): miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất.

- Khu vực phía Nam (Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Bến Cát, Tân Uyên):

+ Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với: cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; các dự án lĩnh vực môi trường (trừ cơ sở hoà táng, điện táng).

+ Miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất đối với dự án còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh và cơ sở hòa táng, điện táng thuộc lĩnh vực môi trường.

(ii) Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: chia làm 02 nhóm dự án là dự án xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận.

- Đối với dự án xã hội hóa: chia thành 05 mức miễn tiền thuê đất căn cứ trên mức miễn tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư), cụ thể:

+ **Miễn toàn bộ** thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo.

+ **Miễn 20 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc; dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo.

+ **Miễn 15 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục

ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc.

+ **Miễn 10 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc.

+ **Miễn 06 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

- Đối với dự án phi lợi nhuận: miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê.

(iii) Đối với địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trước sắp xếp chưa ban hành Nghị quyết chế độ ưu đãi miễn tiền theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên, chế độ miễn tiền thuê đất đối với các dự án xã hội hóa được ban hành tại Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2015, như sau:

- **Miễn 11 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề **đặc biệt** ưu đãi đầu tư;

- **Miễn 03 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề **ưu đãi** đầu tư

Mức ưu đãi này bằng với mức **tối thiểu** quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Ngoài ra, liên quan đến dự án phi lợi nhuận, Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Nghị Quyết số 23/NQ-HĐND ngày 15 tháng 4 năm 2025 miễn tiền thuê đất cho dự án Trường Đại học Fulbright Việt Nam đầu tư tại Khu Công nghệ cao.

Căn cứ mức miễn tiền thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư của ba tỉnh/thành trước sắp xếp, Sở Tài chính nhận thấy chế độ ưu đãi theo Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chia thành **5 mức** miễn tiền thuê đất phù hợp với phân chia mức ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (*chế độ ưu đãi theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư*).

Do đó, Sở Tài chính điều chỉnh dự thảo Nghị quyết quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư theo mức ưu đãi miễn tiền thuê đất, đảm bảo đồng bộ, thống nhất cho lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư, như sau:

“Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

1. Đối với dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định

a) Miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn:

- Đặc khu Côn Đảo (Mức ưu đãi cũ là miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư).

b) Miễn 20 (hai mươi) năm tiền thuê đất:

- Đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề **đặc biệt ưu đãi** đầu tư được đầu tư tại địa bàn Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (*thuộc địa bàn cũ là Thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức, huyện Xuyên Mộc - địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn*). Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 20 năm tiền thuê đất.

- Dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn Đặc khu Côn Đảo. (*Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 20 năm tiền thuê đất*).

c) Miễn 15 (mười lăm) năm tiền thuê đất:

- Dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại các địa bàn trừ địa bàn quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.

- Dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (*thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc cũ*). Mức ưu đãi cũ là miễn 15 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

d) Miễn 10 (mười) năm tiền thuê đất:

Dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (*thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc cũ*). (*Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 10 năm tiền thuê đất*).

e) Miễn 06 (sáu) năm tiền thuê đất đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại các địa bàn trừ địa bàn quy định tại điểm a, gạch đầu dòng thứ 2 điểm c và gạch đầu dòng thứ 2

điểm d khoản 1 Điều này. (Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 06 năm tiền thuê đất).

- Xã Minh Thạnh, xã Long Hòa, xã Dầu Tiếng, xã Thanh An, phường Long Nguyên, xã Trừ Văn Thố, xã Bàu Bàng, xã Phú Giáo, xã An Long, xã Phước Thành, xã Phước Hòa, xã Bắc Tân Uyên, xã Thường Tân (*thuộc khu vực phía Bắc tỉnh Bình Dương cũ*). Mức ưu đãi cũ là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất.

- Phường Bình Dương, phường Chánh Hiệp, phường Thủ Dầu Một, phường Phú Lợi, phường Đông Hòa, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Tây Nam, phường Bến Cát, phường Hòa Lợi, phường Thới Hòa, phường Phú An, phường Chánh Phú Hòa, phường Vĩnh Tân, phường Bình Cơ, phường Tân Uyên, phường Tân Khánh, phường Tân Hiệp (*thuộc khu vực phía Nam tỉnh Bình Dương cũ*). Mức ưu đãi cũ:

(i) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với: cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; các dự án lĩnh vực môi trường (trừ cơ sở hoá táng, điện táng);

(ii) Miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất đối với dự án còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh và cơ sở hóa táng, điện táng thuộc lĩnh vực môi trường.

Để phù hợp với phân chia 5 mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, nên Sở Tài chính đề xuất điều chỉnh mức miễn tiền thuê đất là 10 (mười) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư. Đồng thời bỏ “cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế” vì không có quy định về khái niệm, tiêu chí xác định “cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế”.

2. Đối với dự án phi lợi nhuận

Đề xuất miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án phi lợi nhuận được đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Nội dung Điều 4 (Điều khoản chuyển tiếp):

Căn cứ khoản 4 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“4. Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, người thuê

đất mới làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất thì áp dụng quy định về giảm tiền thuê đất và các quy định khác theo quy định tại Nghị định này.”.

Căn cứ quy định nêu trên, Sở Tài chính xây dựng nội dung quy định điều khoản chuyển tiếp như sau:

“Đối với trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị quyết này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; Trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị quyết này thì được hưởng theo quy định tại Nghị quyết này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này”.

3.4. Nội dung Điều 5 (Tổ chức thực hiện):

- Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

- Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3.5. Nội dung Điều 6 (Hiệu lực thi hành):

Theo Điều 53 Chương VI Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, quy định:

“Điều 53. Thời điểm có hiệu lực của văn bản quy phạm pháp luật

1. Thời điểm có hiệu lực toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 45 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước ở trung ương; không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của chính quyền địa phương.

Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật được xây dựng, ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn và trong trường hợp đặc biệt có thể có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành; đồng thời phải được đăng tải ngay trên công báo điện tử, cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật, cổng thông tin điện tử của cơ quan ban hành và đưa tin trên phương tiện thông tin đại chúng.

2. Văn bản quy định chi tiết phải được ban hành để có hiệu lực cùng thời điểm có hiệu lực của văn bản giao quy định chi tiết hoặc thời điểm có hiệu lực của nội dung được giao quy định chi tiết.”

Theo quy định nêu trên, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố sau khi được xem xét, thông qua ngay kỳ họp Hội đồng nhân dân Thành phố, thì thời điểm có hiệu lực sẽ được ghi tại Nghị quyết này nhưng không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành. Đối với các văn bản được ban

hành theo trình tự, thủ tục rút gọn, thì sẽ có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ngày ký ban hành.

Do đó, Sở Tài chính xây dựng nội dung Điều 6 (Hiệu lực thi hành) không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành, như sau:

- Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025.

- Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Khóa Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 2025.

4. Đánh giá tác động khi ban hành Nghị quyết

4.1. Đối với địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ)

Trước đây, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) ban hành Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 có mức ưu đãi miễn tiền thuê đất rất cao (*miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất hoặc miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất*) so với Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc ban hành Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 phù hợp quy định danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư (*Phụ lục II kèm Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ*).

Theo Phụ lục III (*kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ*), sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

- Đặc khu Côn Đảo: thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm: thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Do đó, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), thì việc xây dựng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất tại tỉnh Bình Dương (cũ) không được cao hơn các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư. Đồng thời, qua trao đổi với đại diện cơ quan thuế, sau khi Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) ban hành, đến thời điểm hiện nay chưa phát sinh các trường hợp về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất.

Do đó, Sở Tài chính nhận thấy việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), không ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ).

4.2. Đối với địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ)

Dự thảo hồ sơ Nghị quyết vẫn giữ nguyên mức ưu đãi miễn tiền thuê đất và địa bàn ưu đãi đầu tư như Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) ban hành trước đây. Đồng thời, qua trao đổi với đại diện cơ quan thuế, sau khi Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) ban hành, đến thời điểm hiện nay chưa phát sinh các trường hợp về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất.

Do đó, Sở Tài chính nhận thấy việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), không ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

4.3. Đối với địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

Trước đây, trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ), Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành Nghị quyết quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư.

Do đó, việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), không ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

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

- Nguồn lực nhân lực, tài chính để đảm bảo thi hành Nghị quyết này là đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan chức năng thuộc các Sở, ngành và xã, phường, đặc khu. Nghị quyết này sau khi được ban hành không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy.

- Nội dung dự thảo Nghị quyết không có nội dung trái với các điều ước quốc tế; không có nội dung ảnh hưởng đến việc đảm bảo về quốc phòng, an ninh.

- Sau khi Nghị quyết được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ chỉ đạo các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết đảm bảo đúng quy định.

2. Thời gian trình thông qua

Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét thông qua tại Kỳ họp thứ ... (tháng 12 năm 2025).

Trên đây là Tờ trình ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Xin gửi kèm theo:

- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Sở Tư pháp;
- GD, PGD;
- Lưu: VT, QL.G. hvttu.(03)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ngô Hoàng Minh

TỜ TRÌNH

Ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Trong đó, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương thành thành phố mới có tên gọi là Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

“Điều 157. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực 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;”.

Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“Điều 48. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

“7. Có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định:

a) 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 theo quy định tại khoản 15 Điều 38 Nghị định này. ”.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội), quy định:

“1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên. ”.

Như vậy, việc trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết quy 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 điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, đúng thẩm quyền.

2. Cơ sở thực tiễn

Trước đây, căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013, Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 và Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008) quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa. Ba tỉnh/thành trước sắp xếp đơn vị hành chính là Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành các Quyết định về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với hoạt động trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp. Cụ thể:

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2015 về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục và đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao, môi trường, giám định tư pháp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 15/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2017 quy định chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục và đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao, môi trường, giám định tư pháp trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Quyết định số 12/2020/QĐ-UBND

ngày 19 tháng 6 năm 2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 15/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2017;

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2016 quy định về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với các cơ sở thực hiện xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục và đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao, môi trường, giám định tư pháp trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Quyết định số 17/2018/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2016.

Từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Cụ thể, tại khoản 3 Điều 53:

“3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.”.

Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa đã bị bãi bỏ, nên ba tỉnh/thành trước sắp xếp Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành các Quyết định bãi bỏ các Quyết định về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất đối với hoạt động trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường, giám định tư pháp đã ban hành nêu trên.

Theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, thẩm quyền Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy 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.

Trước khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 quy định về 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) trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo điểm a

khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Thành phố Hồ Chí Minh trước sáp nhập chưa ban hành Nghị quyết về nội dung trên.

Cụ thể, chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo 02 Nghị quyết như sau:

Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (Điều 3 Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26/02/2025)	Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Điều 3 Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025)
Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đối với dự án quy định tại Điều 1 Nghị quyết này, cụ thể: 1. Khu vực phía Bắc (Dầu Tiếng, Bàu Bàng, Phú Giáo, Bắc Tân Uyên): miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất. 2. Khu vực phía Nam (Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Bến Cát, Tân Uyên): a) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với: cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; các dự án lĩnh vực môi trường (trừ cơ sở hoá táng, điện táng). b) Miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất đối với dự án còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh và cơ sở hòa táng, điện táng thuộc lĩnh vực môi trường. 3. Đối với các ngành, nghề: thu gom, xử lý, tái chế, tái sử dụng chất thải tập trung; xử lý chất thải nguy hại, đồng xử lý chất thải nguy hại; xử lý nước thải sinh hoạt tập trung có công suất thiết kế từ 2.500 m³/ngày (24 giờ) trở lên đối với khu vực đô thị từ loại IV trở lên; thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn thông thường tập trung; sản xuất xăng, nhiên liệu diesel và nhiên liệu sinh học được chứng nhận hợp quy; than sinh học; năng lượng từ sử dụng sức gió, ánh sáng mặt trời, thủy triều, địa nhiệt và các dạng năng lượng tái tạo khác: không áp dụng chế độ ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này.	1. Đối với dự án xã hội hóa Miễn tiền thuê đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất thực hiện xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau: a) Miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo. b) Miễn 20 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc; dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo. c) Miễn 15 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc. d) Miễn 10 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc. đ) Miễn 06 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư. 2. Đối với dự án phi lợi nhuận Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án phi lợi nhuận được đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Theo thông tin trao đổi với cơ quan thuế, đến thời điểm hiện nay chưa phát sinh, giải quyết trường hợp về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất theo Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân

dân tỉnh Bình Dương (cũ) và Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

Căn cứ khoản 20, Điều 1 Luật số 87/2025/QH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 54, như sau:

“2. Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân ở đơn vị hành chính nào thì có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó và phải được quy định cụ thể ngay trong văn bản đó. Trường hợp có sự thay đổi về địa giới đơn vị hành chính thì hiệu lực về không gian và đối tượng áp dụng của văn bản quy phạm pháp luật được xác định như sau:

a) Trường hợp một đơn vị hành chính được chia thành nhiều đơn vị hành chính mới cùng cấp, văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được chia tiếp tục có hiệu lực đối với các đơn vị hành chính mới cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới có quyết định khác;

*b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính **được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó** cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới **ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản** quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập **hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới**;*

c) Trường hợp một phần địa giới của đơn vị hành chính được điều chỉnh về một đơn vị hành chính khác thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được mở rộng có hiệu lực đối với phần địa giới của đơn vị hành chính được điều chỉnh;

d) Văn bản quy phạm pháp luật đang có hiệu lực trong phạm vi địa giới của đơn vị hành chính trước khi được thành lập, giải thể, chia, nhập đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính thì tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi địa giới đó, trừ trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này hoặc được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ bởi văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền.”.

Căn cứ Điều 54 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 6 năm 2025), quy định:

“Điều 54. Quy định chuyển tiếp

1. Chậm nhất là ngày 01 tháng 3 năm 2027, các văn bản quy phạm pháp luật có nội dung quy định về tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan của chính quyền địa phương các cấp phải được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp quy định tại Luật này."

Do đó, để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ quy 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sắp xếp đơn vị hành chính, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy việc trình Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Nghị quyết quy 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 là cần thiết.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

- Ban hành quy 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 hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư để khuyến khích, thu hút đầu tư các dự án theo chủ trương xã hội hóa của Đảng, Nhà nước, các dự án phi lợi nhuận.

- Cụ thể hóa chính sách được giao theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

a) Về thể thức, thẩm quyền ban hành và trình tự thủ tục:

Đảm bảo tuân thủ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

b) Về nội dung:

- Việc xây dựng Nghị quyết bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của Nghị quyết Hội đồng nhân dân Thành phố với hệ thống pháp luật hiện hành;

- Kế thừa 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 địa bàn ưu đãi đầu tư được ban hành tại Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng

nhân dân tỉnh Bình Dương, Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có điều chỉnh bổ sung cho đồng bộ, thống nhất, phù hợp với tổ chức thực hiện chính quyền địa phương hai cấp.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, Sở Tài chính có Công văn số 3407/STC-KTPC về việc tham mưu ban hành danh mục văn bản quy định chi tiết và quy định nội dung khác được giao tại các Luật, Nghị quyết được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 9 và Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư của Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang bộ. Trong đó, có đề xuất danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, gửi Sở Tư pháp tổng hợp.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, Sở Tư pháp có Tờ trình số 2636/TTr-STP về việc cập nhật Danh mục văn bản quy định chi tiết và quy định nội dung khác được giao tại các dự thảo Quyết định đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố có Tờ trình số 339/TTr-UBND về việc cập nhật Danh mục văn bản quy định chi tiết và quy định nội dung khác được giao tại các dự thảo Quyết định đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố, trình Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố.

Ngày 05 tháng 11 năm 2025, Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 710/QĐ-TTHĐND ban hành Danh mục Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định chi tiết và quy định các nội dung khác được giao tại các Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ. Theo đó, tại Mục II (*Danh mục Nghị quyết quy định nội dung khác được giao*), Sở Tài chính là cơ quan chủ trì soạn thảo quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23 tháng 10 năm 2025, Sở Tài chính có Công văn số 10356/STC-QLG và Công văn số 12369/STC-QLG ngày 10 tháng 11 năm 2025 đề nghị sở, ngành, đơn vị, địa phương (*186 đơn vị là sở, ngành và 168 phường/xã/đặc khu Côn Đảo*) có ý kiến hồ sơ dự thảo Nghị quyết. Đến ngày 27 tháng 11 năm 2025, Sở Tài chính đã nhận được **45/186** đơn vị góp ý hồ sơ dự thảo Nghị quyết.

Căn cứ mức miễn tiền thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư của ba tỉnh/thành trước sắp xếp, Sở Tài chính nhận thấy chế độ ưu đãi theo Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chia thành **5 mức** miễn tiền thuê đất phù hợp với phân

chia mức ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (chế độ ưu đãi theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư).

Do đó, Sở Tài chính đề xuất 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo mức như Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đồng thời cập nhật điều chỉnh đơn vị hành chính cấp xã được thành lập trên cơ sở sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp. Trong đó, Sở Tài chính xây dựng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất các phường, xã của địa bàn tỉnh Bình Dương cũ có mức cao hơn so với địa bàn còn lại sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh (do Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) có mức ưu đãi miễn tiền thuê đất rất cao).

Tuy nhiên, cơ quan thẩm định, thẩm tra hồ sơ xây dựng dự thảo Nghị quyết có ý kiến, địa bàn tỉnh Bình Dương cũ trước và sau sáp nhập không có địa bàn ưu đãi đầu tư (địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư) nên mức ưu đãi miễn tiền thuê đất của địa bàn này bằng với địa bàn ưu đãi đầu tư hoặc cao hơn địa bàn khác có điều kiện kinh tế - xã hội tương đương là chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất mức ưu đãi miễn tiền thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau sáp nhập.

Tiếp thu ý kiến của cơ quan thẩm định, thẩm tra, Sở Tài chính đang xây dựng, điều chỉnh dự thảo Nghị quyết quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư theo mức ưu đãi miễn tiền thuê đất đồng bộ, thống nhất cho lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư, để lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, địa phương.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh 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 theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

1.2. Đối tượng áp dụng

a) Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất để thực hiện các dự án quy định tại Điều 1 Nghị quyết này.

b) Cơ quan nhà nước thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư, cho thuê đất và miễn tiền thuê đất theo quy định tại Nghị quyết này.

c) Các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

2. Bộ cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết quy 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 hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, gồm có **06 Điều**. Trong đó:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

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

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

Điều 6. Hiệu lực thi hành.

3. Nội dung cơ bản:

3.1. Nội dung Điều 1 (Phạm vi điều chỉnh) và Điều 2 (Đối tượng áp dụng) của dự thảo:

Hai điều này đã được nêu cụ thể tại điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản 1 Mục IV nêu trên.

3.2. Nội dung Điều 3 (Chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất):

a) Về địa bàn ưu đãi đầu tư

Căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật Đầu tư năm 2020, có nội dung:

"2. Địa bàn ưu đãi đầu tư bao gồm:

a) Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

b) Khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế."

Căn cứ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư, quy định:

*"2. Dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định tại **Phụ lục III** của Nghị định này."*

Theo Phụ lục III (kèm Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ), danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), gồm:

- Đặc khu Côn Đảo (huyện Côn Đảo cũ) thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (Thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức, huyện Xuyên Mộc cũ) thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

(Địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ) và địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ) không thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo Phụ lục III - kèm Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)

Căn cứ khoản 4 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư:

“4. Sửa đổi, bổ sung Điều 21 như sau:

Điều 21. Xác định địa bàn ưu đãi đầu tư

Việc xác định địa bàn ưu đãi đầu tư đối với đơn vị hành chính cấp xã được thành lập trên cơ sở sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp được thực hiện như sau:

1. Đơn vị hành chính cấp xã thuộc cấp huyện là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

2. Đơn vị hành chính cấp xã thuộc cấp huyện là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

3. Đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập từ nhiều đơn vị hành chính cấp xã thuộc các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau trước khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp thì xác định như sau:

a) Đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập được xác định là địa bàn ưu đãi đầu tư tính theo đa số của số lượng đơn vị hành chính cấp xã đang hưởng;

b) Trường hợp số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn bằng nhau thì đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

c) Trường hợp số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và địa bàn không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư bằng nhau thì đơn vị hành chính cấp xã mới thành lập được xác định là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

d) Trường hợp số đơn vị hành chính cấp xã thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và địa bàn không thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư bằng nhau thì đơn vị hành chính mới thành lập được xác định là điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

4. Đơn vị hành chính cấp xã mới được thành lập theo Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trên cơ sở chia, tách, nâng cấp đơn vị hành chính cũ đang thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư hoặc do sắp xếp, điều chỉnh địa giới của các đơn vị hành chính cấp xã thuộc các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau thực hiện xác định địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố địa bàn ưu đãi đầu tư và địa bàn đặc biệt ưu đãi đầu tư cấp xã theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này và gửi thông tin về Bộ Tài chính để theo dõi, tổng hợp.”.

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố dự thảo Nghị quyết quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, gồm có:

- Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn: Đặc khu Côn Đảo (huyện Côn Đảo cũ);

- Địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn: phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu Pha, xã Ngãi Giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (Thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức, huyện Xuyên Mộc cũ).

b) Về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất

Căn cứ khoản 15 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về chế độ miễn tiền thuê đất như sau:

“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.

Chế độ ưu đãi được quy định theo nguyên tắc: mức tối đa là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, mức tối thiểu bằng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định này. Người sử dụng đất không được tính tiền thuê đất được miễn vào giá thành sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho xã hội."

Căn cứ quy định nêu trên, trước khi Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương và Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành 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 địa bàn ưu đãi đầu tư, như sau:

(i) Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương: phân chia theo 02 khu vực:

- Khu vực phía Bắc (Dầu Tiếng, Bàu Bàng, Phú Giáo, Bắc Tân Uyên): miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất.

- Khu vực phía Nam (Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Bến Cát, Tân Uyên):

+ Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với: cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; các dự án lĩnh vực môi trường (trừ cơ sở hoà táng, điện táng).

+ Miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất đối với dự án còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh và cơ sở hòa táng, điện táng thuộc lĩnh vực môi trường.

(ii) Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: chia làm 02 nhóm dự án là dự án xã hội hóa và dự án phi lợi nhuận.

- Đối với dự án xã hội hóa: chia thành 05 mức miễn tiền thuê đất căn cứ trên mức miễn tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư), cụ thể:

+ **Miễn toàn bộ** thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo.

+ **Miễn 20 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc; dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn huyện Côn Đảo.

+ **Miễn 15 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục

ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc.

+ **Miễn 10 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn thành phố Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc.

+ **Miễn 06 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

- Đối với dự án phi lợi nhuận: miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê.

(iii) Đối với địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trước sắp xếp chưa ban hành Nghị quyết chế độ ưu đãi miễn tiền theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên, chế độ miễn tiền thuê đất đối với các dự án xã hội hóa được ban hành tại Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2015, như sau:

- **Miễn 11 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề **đặc biệt** ưu đãi đầu tư;

- **Miễn 03 năm** đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề **ưu đãi** đầu tư

Mức ưu đãi này bằng với mức **tối thiểu** quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Ngoài ra, liên quan đến dự án phi lợi nhuận, Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Nghị Quyết số 23/NQ-HĐND ngày 15 tháng 4 năm 2025 miễn tiền thuê đất cho dự án Trường Đại học Fulbright Việt Nam đầu tư tại Khu Công nghệ cao.

Căn cứ mức miễn tiền thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư của ba tỉnh/thành trước sắp xếp, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy chế độ ưu đãi theo Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chia thành **5 mức** miễn tiền thuê đất phù hợp với phân chia mức ưu đãi theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (*chế độ ưu đãi theo thứ tự ưu tiên danh mục ngành nghề dự án ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư*).

Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh dự thảo Nghị quyết quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư theo mức ưu đãi miễn tiền thuê đất, đảm bảo đồng bộ, thống nhất cho lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư, như sau:

“Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

1. Đối với dự án thuộc danh mục các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định

a) Miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn:

- Đặc khu Côn Đảo (Mức ưu đãi cũ là miễn toàn bộ thời gian thuê đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư).

b) Miễn 20 (hai mươi) năm tiền thuê đất:

- Đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề **đặc biệt ưu đãi** đầu tư được đầu tư tại địa bàn Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (*thuộc địa bàn cũ là Thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức, huyện Xuyên Mộc - địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn*). Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 20 năm tiền thuê đất.

- Dự án sản xuất, kinh doanh được đầu tư tại địa bàn Đặc khu Côn Đảo. (Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 20 năm tiền thuê đất).

c) Miễn 15 (mười lăm) năm tiền thuê đất:

- Dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại các địa bàn trừ địa bàn quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.

- Dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (*thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc cũ*). Mức ưu đãi cũ là miễn 15 năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư.

d) Miễn 10 (mười) năm tiền thuê đất:

Dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu pha, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm (*thị xã Phú Mỹ, huyện Châu Đức và huyện Xuyên Mộc cũ*). (Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 10 năm tiền thuê đất).

e) Miễn 06 (sáu) năm tiền thuê đất đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư tại các địa bàn trừ địa bàn quy định tại điểm a, gạch đầu dòng thứ 2 điểm c và gạch đầu dòng thứ 2

điểm d khoản 1 Điều này. (Bằng với mức ưu đãi cũ là miễn 06 năm tiền thuê đất).

- Xã Minh Thạnh, xã Long Hòa, xã Dầu Tiếng, xã Thanh An, phường Long Nguyên, xã Trừ Văn Thố, xã Bàu Bàng, xã Phú Giáo, xã An Long, xã Phước Thành, xã Phước Hòa, xã Bắc Tân Uyên, xã Thường Tân (*thuộc khu vực phía Bắc tỉnh Bình Dương cũ*). Mức ưu đãi cũ là miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất.

- Phường Bình Dương, phường Chánh Hiệp, phường Thủ Dầu một, phường Phú Lợi, phường Đông Hòa, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Tây Nam, phường Bến Cát, phường Hòa Lợi, phường Thới Hòa, phường Phú An, phường Chánh Phú Hòa, phường Vĩnh Tân, phường Bình Cơ, phường Tân Uyên, phường Tân Khánh, phường Tân Hiệp (*thuộc khu vực phía Nam tỉnh Bình Dương cũ*). Mức ưu đãi cũ:

(i) *Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với: cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế; các dự án lĩnh vực môi trường (trừ cơ sở hoá táng, điện táng);*

(ii) *Miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất đối với dự án còn lại thuộc phạm vi điều chỉnh và cơ sở hóa táng, điện táng thuộc lĩnh vực môi trường.*

Để phù hợp với phân chia 5 mức ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, nên Ủy ban nhân dân Thành phố đề xuất điều chỉnh mức miễn tiền thuê đất là 10 (mười) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư. Đồng thời bỏ “*cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế*” vì không có quy định về khái niệm, tiêu chí xác định “*cơ sở giáo dục phổ thông đạt chuẩn quốc tế*”.

2. Đối với dự án phi lợi nhuận

Đề xuất miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án phi lợi nhuận được đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Nội dung Điều 4 (Điều khoản chuyển tiếp):

Căn cứ khoản 4 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“4. Trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp ngày bắt đầu tính tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng từ ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành, người thuê đất mới làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất thì áp dụng quy định về giảm tiền thuê đất và các quy định khác theo quy định tại Nghị định này.”.

Căn cứ quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng nội dung quy định điều khoản chuyển tiếp như sau:

“Đối với trường hợp người sử dụng đất đang được hưởng ưu đãi về miễn tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị quyết này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; Trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị quyết này thì được hưởng theo quy định tại Nghị quyết này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì hành. Trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì hành mà đã hết thời gian được hưởng ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo quy định tại Nghị quyết này”.

3.4. Nội dung Điều 5 (Tổ chức thực hiện):

- Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

- Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3.5. Nội dung Điều 6 (Hiệu lực thì hành):

Theo Điều 53 Chương VI Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, quy định:

“Điều 53. Thời điểm có hiệu lực của văn bản quy phạm pháp luật

1. Thời điểm có hiệu lực toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 45 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước ở trung ương; không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của chính quyền địa phương.

Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật được xây dựng, ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn và trong trường hợp đặc biệt có thể có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành; đồng thời phải được đăng tải ngay trên công báo điện tử, cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật, cổng thông tin điện tử của cơ quan ban hành và đưa tin trên phương tiện thông tin đại chúng.

2. Văn bản quy định chi tiết phải được ban hành để có hiệu lực cùng thời điểm có hiệu lực của văn bản giao quy định chi tiết hoặc thời điểm có hiệu lực của nội dung được giao quy định chi tiết.”

Theo quy định nêu trên, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố sau khi được xem xét, thông qua ngay kỳ họp Hội đồng nhân dân Thành phố, thì thời điểm có hiệu lực sẽ được ghi tại Nghị quyết này nhưng không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành. Đối với các văn bản được ban

hành theo trình tự, thủ tục rút gọn, thì sẽ có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ngày ký ban hành.

Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng nội dung Điều 6 (Hiệu lực thi hành) không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành, như sau:

- Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2025.
- Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Khóa Kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 2025.

4. Đánh giá tác động khi ban hành Nghị quyết

4.1. Đối với địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ)

Trước đây, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) ban hành Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 có mức ưu đãi miễn tiền thuê đất rất cao (*miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất hoặc miễn tiền thuê đất cho 50% thời gian thuê đất*) so với Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc ban hành Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 phù hợp quy định danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư (*Phụ lục II kèm Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ*).

Theo Phụ lục III (*kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ*), sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp, danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

- Đặc khu Côn Đảo: thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Phường Phú Mỹ, phường Tân Thành, phường Tân Phước, phường Tân Hải, xã Châu phà, xã Ngãi giao, xã Bình Giã, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Hòa Hiệp, xã Bình Châu, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hội, xã Bàu Lâm: thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Do đó, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), thì việc xây dựng mức ưu đãi miễn tiền thuê đất tại tỉnh Bình Dương (cũ) không được cao hơn các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư. Đồng thời, qua trao đổi với đại diện cơ quan thuế, sau khi Nghị quyết số 04/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng

nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) ban hành, đến thời điểm hiện nay chưa phát sinh các trường hợp về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất.

Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), không ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ).

4.2. Đối với địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ)

Dự thảo hồ sơ Nghị quyết vẫn giữ nguyên mức ưu đãi miễn tiền thuê đất và địa bàn ưu đãi đầu tư như Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) ban hành trước đây. Đồng thời, qua trao đổi với đại diện cơ quan thuế, sau khi Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) ban hành, đến thời điểm hiện nay chưa phát sinh các trường hợp về chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất.

Do đó, Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), không ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

4.3. Đối với địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

Trước đây, trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ), Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành Nghị quyết quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư.

Do đó, việc xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy 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 địa bàn ưu đãi đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (mới), không ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH NGHỊ QUYẾT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

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

- Nguồn lực nhân lực, tài chính để đảm bảo thi hành Nghị quyết này là đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan chức năng thuộc các Sở, ngành và xã,

phường, đặc khu. Nghị quyết này sau khi được ban hành không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy.

- Nội dung dự thảo Nghị quyết không có nội dung trái với các điều ước quốc tế; không có nội dung ảnh hưởng đến việc đảm bảo về quốc phòng, an ninh.

- Sau khi Nghị quyết được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ chỉ đạo các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết đảm bảo đúng quy định.

2. Thời gian trình thông qua

Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét thông qua tại Kỳ họp thứ ... (tháng 12 năm 2025).

Trên đây là Tờ trình ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Kinh tế và Ngân sách;
- Ban Pháp chế HĐNDTP;
- VP. UBNDTP;
- Sở Tư pháp;
- Sở Tài chính;
- Lưu VT, ...

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**