CẬP NHẬT CHÍNH SÁCH: NHỮNG TÁC ĐỘNG ĐÁNG CHÚ Ý ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP
(Số 19/2026)

Ngày 01 tháng 8 năm 2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 303/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp. Nghị định sửa đổi, bổ sung 18 nội dung tại Điều 1, đồng thời thay thế một số từ, cụm từ và bãi bỏ một số quy định tại Điều 2, tập trung vào các nhóm nội dung: (i) khái niệm, phân loại cụm công nghiệp; (ii) ngành, nghề và đối tượng khuyến khích đầu tư; (iii) điều kiện, trình tự, thủ tục thành lập, mở rộng cụm công nghiệp; (iv) lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; (v) quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp; (vi) thu hút đầu tư, bố trí quỹ đất cho doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo; (vii) chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật và (viii) phân định lại thẩm quyền quản lý nhà nước phù hợp mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 9 năm 2026.

Để quý hội viên tham khảo, Hiệp Hội Doanh Nghiệp Đầu Tư Nước Ngoài đã tổng hợp một số nội dung đáng chú ý của Nghị định nêu trên như sau:

Phạm vi điều chỉnh	Nội dung chính	Tác động tới doanh nghiệp
Khái niệm và phân loại cụm công nghiệp (Điều 2)	Giữ nguyên định nghĩa cụm công nghiệp (diện tích không quá 75 ha, không dưới 05 ha, không có dân cư sinh sống) và cụm công nghiệp làng nghề; bổ sung 04 loại hình mới: cụm công nghiệp chuyên ngành, cụm công nghiệp hỗ trợ (tối thiểu 60% diện tích đất công nghiệp dành cho dự án cùng ngành nghề/công nghiệp hỗ trợ), cụm công nghiệp công nghệ cao (tối thiểu 30% diện tích cho dự án công nghệ cao) và cụm công nghiệp sinh thái (hướng tới sản xuất sạch hơn, sử dụng hiệu quả tài nguyên, tuần hoàn).	Doanh nghiệp có thể lựa chọn đầu tư vào cụm công nghiệp theo đúng định hướng ngành nghề, công nghệ của mình để hưởng cơ chế ưu tiên tương ứng (cụm công nghiệp công nghệ cao, sinh thái được miễn một số điều kiện thành lập); cần rà soát lại việc phân loại cụm công nghiệp nơi doanh nghiệp dự kiến thuê đất.
Ngành, nghề và đối tượng khuyến khích đầu tư	Mở rộng danh mục ngành, nghề khuyến khích đầu tư (năng lượng tái tạo, công nghệ số, công nghiệp sản	Doanh nghiệp công nghệ cao, khởi nghiệp sáng tạo, doanh nghiệp nhỏ và

Công ty cổ phần LEXengine
Hotline: 028 7105 4934
Email: contact@lexengine.vn
Webstite: https://lexcentra.ai/home

Hiệp hội Doanh nghiệp đầu tư nước ngoài (VAFIE)
Hotline: (84-4) 3843 7925
E-mail: hiephoifdi@vafie.org.vn
Website: https://vafie.org.vn

Công ty Luật TNHH Asia Legal
Hotline: (+84) 84 400 8484
Email: info@asialegal.vn
Website: https://asialegal.vn; https://dataprivacy.vn

(Điều 3)	xuất, chế tạo thiết bị và sản phẩm phục vụ bảo vệ, phát triển và phục hồi nguồn nước, công nghiệp môi trường, công nghiệp lưỡng dụng...); bổ sung đối tượng khuyến khích đầu tư gồm doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp công nghệ chiến lược, doanh nghiệp khoa học công nghệ, doanh nghiệp công nghệ số, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo...; giao UBND cấp tỉnh quyết định cụ thể ngành, nghề và đối tượng phù hợp quy hoạch, thể hiện tại Quyết định thành lập, mở rộng cụm công nghiệp.	vừa có thêm cơ sở pháp lý để được ưu tiên bố trí đất, hưởng chính sách hỗ trợ khi đầu tư vào cụm công nghiệp; cần theo dõi Quyết định thành lập, mở rộng cụm công nghiệp của từng địa phương để nắm ngành, nghề được thu hút cụ thể.
Điều kiện thành lập, mở rộng cụm công nghiệp (Điều 8)	Bổ sung điều kiện về quỹ đất phù hợp quy hoạch/chỉ tiêu sử dụng đất đến cấp xã; giữ điều kiện tỷ lệ lấp đầy bình quân trên 50%, và điều chỉnh ngưỡng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê từ không vượt quá 100 ha xuống không vượt quá 50 ha, nhưng miễn áp dụng với cụm công nghiệp công nghệ cao, cụm công nghiệp sinh thái; mở rộng cụm công nghiệp yêu cầu tổng diện tích sau mở rộng không quá 75 ha và hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dùng chung thiết yếu theo quy hoạch chi tiết đã duyệt.	Nhà đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp công nghệ cao, sinh thái có điều kiện thành lập thuận lợi hơn (không bị ràng buộc điều kiện lấp đầy khu vực); doanh nghiệp thuê đất cần lưu ý điều kiện hoàn thành hạ tầng dùng chung trước khi cụm công nghiệp được mở rộng.
Trình tự, thủ tục thành lập, mở rộng cụm công nghiệp (Điều 10)	Quy định rõ thời hạn từng bước: UBND cấp xã tiếp nhận, thông báo và nhận hồ sơ (02 và 05 ngày làm việc), lập Tờ trình gửi Sở Công Thương (05 ngày); Sở Công Thương thẩm định, tổng hợp báo cáo UBND cấp tỉnh (20 ngày); UBND cấp tỉnh quyết định (05 ngày); thẩm quyền thực hiện chuyển từ cấp huyện sang cấp xã, phù hợp mô	Thủ tục thành lập, mở rộng cụm công nghiệp được rút ngắn, minh bạch hơn về thời hạn xử lý ở từng khâu; doanh nghiệp, hợp tác xã làm chủ đầu tư hạ tầng cần làm việc trực tiếp với UBND cấp xã (thay vì cấp huyện như trước đây) ngay từ bước

	hình chính quyền địa phương hai cấp.	nộp hồ sơ.
Lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Điều 13)	Việc lựa chọn chủ đầu tư là một nội dung thẩm định thành lập, mở rộng cụm công nghiệp; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên, UBND cấp tỉnh thành lập Hội đồng đánh giá, chấm điểm theo thang 100 điểm (phương án đầu tư hạ tầng tối đa 15 điểm, phương án bảo vệ môi trường tối đa 15 điểm, năng lực kinh nghiệm tối đa 30 điểm, phương án tài chính tối đa 40 điểm); nhà đầu tư đạt từ 50 điểm trở lên được xem xét giao làm chủ đầu tư.	Doanh nghiệp, hợp tác xã có nhu cầu làm chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp cần chuẩn bị hồ sơ năng lực tài chính, kinh nghiệm và phương án bảo vệ môi trường đầy đủ để đạt điểm cạnh tranh khi có nhiều nhà đầu tư cùng đăng ký.
Quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp (Điều 15)	Sửa đổi quy định về quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp theo hướng giao chủ đầu tư chịu trách nhiệm lập, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết phù hợp với báo cáo đầu tư thành lập, mở rộng cụm công nghiệp; bổ sung yêu cầu bố trí hạ tầng kỹ thuật đáp ứng quy định về phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường và xử lý, xả nước thải; đồng thời quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.	Chủ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp cần bố trí kinh phí, thời gian lập quy hoạch chi tiết đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn PCCC và môi trường ngay từ giai đoạn quy hoạch, tránh vướng mắc khi triển khai xây dựng hạ tầng và tiếp nhận dự án thứ cấp.
Thu hút đầu tư, bố trí quỹ đất cho DN công nghệ cao, DNNVV, khởi nghiệp sáng tạo (Điều 9, 18, 19, 21)	Báo cáo đầu tư thành lập/mở rộng phải dự kiến quỹ đất công nghiệp dành cho doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê, thuê lại (theo khoản 4 Điều 7 Nghị quyết số 198/2025/QH15); nếu sau 02 năm hoàn thành hạ tầng mà không có các doanh nghiệp này thuê thì chủ đầu tư được báo cáo UBND	Doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, doanh nghiệp công nghệ cao có thêm cơ hội tiếp cận quỹ đất ưu tiên trong cụm công nghiệp; chủ đầu tư hạ tầng cần chủ động công bố, tiếp thị quỹ đất này trong vòng 02 năm để tránh bị thu hẹp quyền

	cấp tỉnh điều chỉnh và cho các doanh nghiệp khác thuê.	khai thác phần diện tích ưu tiên.
Hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp (Điều 26)	Địa phương được dùng ngân sách địa phương hỗ trợ đầu tư công trình giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, thông tin liên lạc cho cụm công nghiệp; đối tượng hỗ trợ mở rộng thêm cụm công nghiệp dành quỹ đất cho doanh nghiệp công nghệ cao, DNNVV, khởi nghiệp sáng tạo thuê và cụm công nghiệp làng nghề, chuyên ngành, hỗ trợ, công nghệ cao, sinh thái; Bỏ quy định giới hạn mức hỗ trợ tối đa 30% tổng mức đầu tư và bổ sung quy định không áp dụng pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công đối với tài sản hình thành từ ngân sách địa phương hỗ trợ đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp.	Chủ đầu tư hạ tầng tại địa bàn khó khăn hoặc phát triển theo các loại hình cụm công nghiệp ưu tiên có thêm cơ hội được ngân sách địa phương hỗ trợ một phần chi phí hạ tầng kỹ thuật, giảm áp lực vốn đầu tư ban đầu.
Phân định thẩm quyền quản lý nhà nước và cơ chế chuyển tiếp (Điều 30-35)	Điều chỉnh thẩm quyền, trách nhiệm của UBND cấp tỉnh, cấp xã (thay cấp huyện) trong quản lý cụm công nghiệp, xử lý cụm công nghiệp chậm tiến độ, vi phạm pháp luật; các cụm công nghiệp đang thẩm định theo Nghị định số 32/2024/NĐ-CP và Nghị định số 139/2025/NĐ-CP tiếp tục thực hiện theo các Nghị định này; đơn vị đã được giao làm chủ đầu tư hạ tầng theo quy định cũ tiếp tục thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Nghị định mới.	Các dự án cụm công nghiệp đang trong quá trình thành lập, mở rộng cần rà soát lại đầu mối cơ quan có thẩm quyền (cấp xã thay cấp huyện) để tiếp tục làm việc, tránh gián đoạn tiến độ hồ sơ trong giai đoạn chuyển tiếp.
Thay thế thuật ngữ, bãi bỏ quy định cũ và hiệu lực thi hành (Điều 2, Điều 3 Nghị	Thay cụm từ "Bộ Tài nguyên và Môi trường" bằng "Bộ Nông nghiệp và Môi trường"; thay "phương án phát triển" bằng "phương hướng phát triển"; thay "quy hoạch chi tiết xây	Doanh nghiệp, chủ đầu tư hạ tầng cần cập nhật thuật ngữ, đầu mối cơ quan quản lý mới trong hồ sơ, hợp đồng, văn bản

định)	dựng" bằng "quy hoạch chi tiết"; thay từ "huyện" bằng "xã" tại nhiều điều khoản; bãi bỏ điểm c khoản 1 Điều 9. Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 15/9/2026, đồng thời làm hết hiệu lực các Điều 6, 11 và 12 Nghị định số 139/2025/NĐ-CP.	liên quan; chuẩn bị áp dụng quy định mới kể từ ngày 15/9/2026.

Báo cáo cập nhật chính sách mới được Hiệp hội Doanh nghiệp đầu tư nước ngoài (VAFIE) chuẩn bị với sự hỗ trợ của trí tuệ nhân tạo pháp lý LEXcentra tại lexcentra.phapluat.gov.vn, www.lexcentra.ai và đội ngũ luật sư của Asia Legal tại http://asialegal.vn và http://dataprivacy.vn.

Công ty cổ phần LEXengine

Hotline: 028 7105 4934
Email: contact@lexengine.vn
Webstite: https://lexcentra.ai/home

Hiệp hội Doanh nghiệp đầu tư nước ngoài (VAFIE)
Hotline: (84-4) 3843 7925
E-mail: hiephoifdi@vafie.org.vn
Website: https://vafie.org.vn

Công ty Luật TNHH Asia Legal

Hotline: (+84) 84 400 8484
Email: info@asialegal.vn
Website: https://asialegal.vn;
https://dataprivacy.vn