

Số: 216/SNZ-DAKD

Đồng Nai, ngày 02 tháng 4 năm 2026

V/v báo cáo tình hình tháo gỡ khó khăn vướng mắc theo Thông báo số 6542/TB-UBND ngày 11/06/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai (Tháng 03/2026).

Kính gửi: UBND tỉnh Đồng Nai.

Lời đầu tiên, Tổng Công ty Sonadezi chân thành cảm ơn UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở/ngành, Cơ quan liên quan đã quan tâm, hỗ trợ tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai dự án tại hệ thống Tổng Công ty Sonadezi trong thời gian qua.

Tổng Công ty Sonadezi kính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tổng hợp tình hình tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai dự án tại hệ thống Tổng Công ty Sonadezi – kỳ báo cáo tháng 03/2026, cụ thể như sau:

### 1. Truy thu tiền thuê đất Khu Công nghiệp Biên Hoà 1

#### - Nội dung vướng mắc:

Về số liệu công nợ tiền thuê đất, Tổng công ty Sonadezi đã có văn bản số 261/SNZ-DAKD ngày 12/4/2024 gửi UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở, ngành về việc hướng dẫn xử lý công nợ tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng của các doanh nghiệp tại KCN Biên Hòa 1 khi hết hạn hợp đồng thuê đất, trong đó chi tiết công nợ tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng như sau:

- Giai đoạn 2006 - tháng 1/2016 (thời điểm trước khi Tổng Công ty Sonadezi Cổ phần hóa) là 229.144.408.890 đồng.

- Giai đoạn tháng 02/2016 – tháng 12/2023 (thời điểm sau khi Tổng Công ty Sonadezi Cổ phần hóa) là 38.360.545.386 đồng, Tổng Công ty Sonadezi đã nộp số tiền này vào Ngân sách Nhà nước. Trong đó:

+ Số tiền 22.292.387.857 đồng, khách hàng chưa đồng ý ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh đơn giá nên Tổng Công ty Sonadezi chưa có cơ sở hạch toán công nợ đối với khách hàng.

+ Số tiền 16.068.157.529 đồng khách hàng đã ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh đơn giá, Tổng Công ty Sonadezi đã xuất hóa đơn và hạch toán vào tài khoản 131 theo dõi trên sổ kế toán.

Do đó, trường hợp đối với các khách hàng hết hạn hợp đồng hoặc chấp thuận thanh lý hợp đồng thuê đất và sử dụng hạ tầng kỹ thuật tại KCN Biên Hoà 1 theo chủ trương của UBND tỉnh. Tuy nhiên, không thống nhất công nợ tiền thuê đất thì Tổng công ty Sonadezi không có cơ sở để ký thanh lý hợp đồng do có thể không thực hiện truy thu tiền thuê đất để đóng vào Ngân sách Nhà nước.

#### - Tình hình thực hiện:

+ Ngày 15/7/2025, Tổng Công ty có văn bản số 509/SNZ-DAKD gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Ban chỉ đạo đề án, Tổ Công tác đặc biệt, Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc bàn giao đất Tổng Công ty Sonadezi quản lý và thanh lý hợp đồng thuê đất số

82/HĐTĐ tại KCN Biên Hòa 1 để triển khai thực hiện Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành khu Đô thị - Thương mại – Dịch vụ và cải thiện môi trường.

+ Ngày 15/7/2025, Tổng Công ty Sonadezi có văn bản số 505/SNZ-QTTH gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc truy thu tiền thuê đất KCN Biên Hòa 1 giai đoạn từ 01/01/2006 đến 31/01/2016, theo đó NDDPV nhà nước tại Tổng Công ty kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai dừng việc truy thu tiền thuê đất bổ sung giai đoạn từ 2006-2016.

+ Ngày 30/07/2025 UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 2045/UBND-KTNS chỉ đạo giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Tư pháp, cục thể Thuế tỉnh và các đơn vị liên quan làm việc với Tổng công ty Sonadezi và người đại diện phần vốn để thống nhất nội dung tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý ý kiến của người đại diện phần vốn tại Tổng công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp theo quy định.

+ Ngày 01/08/2025 Tổng công ty Sonadezi có văn bản số 52/SNZ-DAKD báo cáo tình hình thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai để thực hiện đề án chuyển đổi công năng KCN Biên Hoà 1.

+ Ngày 30/12/2025 Tổng công ty Sonadezi có văn bản số 972/SNZ-QTTH báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính và Cục thuế tỉnh Đồng Nai tình hình thực hiện về việc truy thu tiền thuê đất KCN Biên Hoà 1 giai đoạn 01/01/2006 đến 31/01/2016 và thanh lý hợp đồng với các doanh nghiệp trong KCN Biên Hoà. Đồng thời, Tổng công ty Sonadezi kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai xem xét chấp thuận dừng việc truy thu tiền thuê đất bổ sung giai đoạn 01/01/2006 đến 31/01/2016 theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 2135/UBND-KT ngày 10/03/2017 và biên bản bàn giao tài sản, nguồn vốn của Tổng công ty Cổ phần.

+ Ngày 21/01/2026, Người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty Sonadezi có văn bản số 61/SNZ-DAKD gửi UBND tỉnh Đồng Nai báo cáo các khó khăn vướng mắc liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Theo đó, UBND phường Trảng Biên đã ban hành quyết định thu hồi đất hạ tầng KCN Biên Hòa 1 và phần lớn các doanh nghiệp đã và đang triển khai di dời Nhà máy nên việc thu tiền thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của các doanh nghiệp là rất khó khăn. Mặc dù không thu được tiền hạ tầng của khách hàng trong Khu công nghiệp nhưng Tổng công ty Sonadezi vẫn phải bỏ ra chi phí để thực hiện duy tu hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp Biên Hoà 1 vì cho đến nay phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Biên Hoà 1 vẫn chưa được Cơ quan quản lý nhà nước nhận bàn giao.

**- Kết quả thực hiện trong kỳ:**

+ Ngày 02/3/2026, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 2988/UBND-KTNS về việc truy thu tiền thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1. Theo đó, UBND tỉnh Đồng Nai **đề nghị Người đại diện phần vốn nhà nước tiếp tục thực hiện việc truy thu tiền thuê đất giai đoạn từ 01/01/2006 đến 31/01/2016** theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 2135/UBND-KT ngày 10/3/2017. Tuy nhiên phần lớn doanh nghiệp không thống nhất khoản truy thu này nên các doanh nghiệp không thống nhất ký phụ lục điều chỉnh đơn giá, cũng như không ký thanh lý hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Biên Hòa 1. Vì vậy, Tổng Công ty Sonadezi chưa thực hiện thanh lý hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng với các doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1.

+ Ngày 26/03/2026 Tổng công ty Sonadezi có văn bản số 240/SNZ-CĐSQLCL đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai cho ý kiến về việc triển khai thủ tục tổ tụng, khởi kiện các

doanh nghiệp trong KCN Biên Hòa 1 đã bàn giao đất nhưng không trả khoản truy thu tiền thuê đất điều chỉnh ra Tòa án có thẩm quyền để xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật

- **Kiến nghị:** Kính đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai sớm có chỉ đạo nội dung kiến nghị của Nhóm người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty Sonadezi tại văn bản số 240/SNZ-CĐSQLCL ngày 26/03/2026.

## **2. Công ty CP Sonadezi Long Thành:**

### **2.1. Dự án KCN Long Thành:**

Dự án KCN Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai quyết định thành lập tại Quyết định số 3644/QĐCT.UBT ngày 13/10/2003 với quy mô diện tích khoảng 481 ha do Công ty CP Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư triển khai từ năm 2003. Qua 22 năm thành lập, đến nay vẫn còn 25.265 m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 0,5%) diện tích chưa hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng để xây dựng hoàn thành dự án, cụ thể:

#### **- Vướng mắc trường hợp đã nhận tiền nhưng chưa bàn giao mặt bằng:**

+ **Nội dung vướng mắc:** 02 trường hợp Ngô Văn Chánh, Đặng Thanh Bình đều đã nhận tiền và đất tái định cư (nếu có), tuy nhiên đến nay vẫn chưa đồng ý bàn giao mặt bằng. Đồng thời, các Cơ quan chức năng huyện Long Thành, UBND xã Tam An và Công ty CP Sonadezi Long Thành đã nhiều lần mời và làm việc với các hộ dân để vận động bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên đến nay, 02 hộ dân không đồng ý bàn giao mặt bằng, riêng đối với hộ ông Ngô Văn Chánh còn xây dựng trái phép các công trình trên phần đất đã bồi thường thuộc dự án KCN Long Thành.

+ **Tình hình thực hiện:** Thực hiện theo chỉ đạo của UBND huyện Long Thành tại Thông báo kết luận số 1315/TB-HĐBT ngày 19/05/2025, Công ty CP Sonadezi Long Thành đã phối hợp với các Cơ quan chuyên môn huyện xử lý vướng mắc và đạt được một số nội dung như sau:

*Về xác minh tài sản và nhân khẩu của hộ dân:* Ngày 29/05/2025, UBND xã Tam An có Công văn số 83/BC-UBND báo cáo gửi UBND huyện Long Thành và Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Long Thành.

*Về rà soát quá trình chỉnh lý, thu hồi GCNQSD đất của các hộ dân:* Ngày 16/06/2025, Công ty CP Sonadezi Long Thành đã có gửi Công văn số 98/4/SZL-KDĐT cung cấp kết quả sao lục hồ sơ cấp GCNQSD đất cho UBND huyện Long Thành và các cơ quan chức năng huyện.

*Về rà soát hồ sơ bồi thường của các hộ dân:* Ngày 10/06/2025, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Long Thành đã có Công văn số 948/TTPTQĐ-TBT.N3 gửi Phòng NN&MT huyện về việc tham mưu UBND huyện ban hành Quyết định cưỡng chế tháo dỡ nhà ở, tài sản trên đất đối với các hộ dân thuộc dự án KCN Long Thành. Ngày 16/06/2025, Phòng NN&MT huyện đã có Tờ trình số 1050/TTr-NNMT gửi UBND huyện Long Thành về việc đề nghị ban hành Quyết định phá dỡ nhà ở đối với 01 trường hợp hộ ông Ngô Văn Chánh (đã chết) thuộc dự án KCN Long Thành. Ngày 20/06/2025, UBND huyện đã ban hành Công văn số 7810/UBND-KT về việc xử lý Tờ trình số 1040/TTr-NNMT và Tờ trình số 1050/TTr-NNMT ngày 16/06/2025 của Phòng NN&MT. Theo đó, UBND huyện giao trách nhiệm cho Phòng NN&MT căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ phối hợp với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành và các cơ quan chức năng huyện, UBND xã Tam An và UBND xã An Phước rà soát, tổng hợp toàn bộ hồ sơ và bàn giao hồ sơ cho địa phương (mới sau sáp nhập) tiếp tục xử lý

theo quy định. Hiện Công ty đang phối hợp với Phòng NN&MT thực hiện nội dung chỉ đạo của UBND huyện

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở ngành và UBND xã An Phước sớm hoàn tất công tác bồi thường, bàn giao mặt bằng đối với 02 hộ trên để triển khai thi công hoàn thiện dự án.

- **Vướng mắc trường hợp chưa nhận tiền bồi thường chưa bàn giao mặt bằng:**

+ **Nội dung vướng mắc:** 01 trường hợp hộ bà Phan Thị Dư được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 4803/QĐ.CT-UBT ngày 15/12/2003 với số tiền là 5.049.000 đồng và không thuộc diện được cấp tái định cư, tuy nhiên đến nay hộ bà Dư vẫn chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng do hộ bà Dư xin được cấp 01 lô tái định cư nhưng chưa được cấp.

+ **Tình hình thực hiện:** Tương tự nội dung tại văn bản số 54/SNZ-DAKD ngày 07/02/2025 của Tổng công ty Sonadezi (kỳ báo cáo tháng 01/2025).

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai có ý kiến chỉ đạo UBND xã An Phước sớm hỗ trợ xử lý khó khăn vướng mắc liên quan đến việc bố trí chỗ ở cho hộ Phan Thị Dư thuộc dự án KCN Long Thành.

- **Vướng mắc về 03 trường hợp lấn ranh, 06 trường hợp lấn chiếm đất:**

+ **Nội dung vướng mắc:** Công ty CP Sonadezi Long Thành đã có các báo cáo và nhiều lần phối hợp với các cơ quan chức năng huyện Long Thành và UBND xã Tam An tổ chức vận động hộ dân bàn giao mặt bằng diện tích lấn chiếm thuộc KCN Long Thành. Tuy nhiên, các hộ dân vẫn không đồng ý giao trả mặt bằng, tiếp tục xây dựng các công trình trái phép và có hành vi chống đối đoàn làm việc khi thực hiện kiểm tra hiện trạng tại phần diện tích lấn chiếm của dự án KCN Long Thành.

+ **Tình hình thực hiện:**

Đối với 3 trường hợp lấn ranh (Hộ bà Nguyễn Kim Liên, hộ ông Phạm Văn Sung, và hộ bà Sáu): Ngày 19/05/2025, UBND huyện Long Thành đã ban hành Thông báo số 1315/TB-HĐBT về việc kết luận buổi họp Hội đồng bồi thường do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư (họp ngày 13/05/2025). Theo đó, Hội đồng bồi thường thống nhất một số nội dung, cụ thể như sau:

o Giao Ủy ban nhân dân xã Tam An chủ trì, phối hợp Công ty và các đơn vị có liên quan tổ chức mời hộ dân vận động, giải thích cho hộ dân đồng thuận tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc bàn giao mặt bằng lấn ranh Khu công Long Thành;

o Trường hợp hộ dân không đồng thuận và cản trở, Công ty báo cáo các cơ quan chức năng để lập kế hoạch hỗ trợ thi công.

Đối với 6 trường hợp lấn chiếm (Hộ ông Phan Tư Liên Trường, Hộ bà Nguyễn Thị Kim Dung, Hộ bà Tăng Thị Phận, Hộ ông Hoàng Anh Tuấn, Hộ bà Lê Thị Thanh Hiền và Hộ bà Hoàng Thị Mỹ Dung): Ngày 19/05/2025, UBND huyện Long Thành đã ban hành Thông báo số 1315/TB-HĐBT về việc kết luận buổi họp Hội đồng bồi thường do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư (họp ngày 13/05/2025). Theo đó, Hội đồng bồi thường thống nhất giao cho Ủy ban nhân dân xã Tam An khẩn trương thực hiện theo nội dung chỉ đạo tại Thông báo kết luận số 430/TB-HĐBT ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Chủ tịch Hội đồng bồi thường.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai chỉ đạo UBND xã An Phước rà soát, củng cố hồ sơ thực hiện biện pháp hành chính thu hồi đất bàn giao mặt bằng để triển khai dự án theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại Thông báo số 93/TB-UBND ngày 05/01/2017 và Thông báo số 279/TB-UBND ngày 15/07/2022.

## **2.2.. Dự án Khu dân cư Tam An 1:**

### **- Nội dung vướng mắc về bồi thường, thu hồi đất:**

Dự án Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty CP Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 691/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 với quy mô diện tích khoảng 35,7 ha. Tuy nhiên đến nay, dự án hiện vẫn còn 31.027 m<sup>2</sup> (khoảng 8,6% diện tích dự án) chưa hoàn thành bồi thường để bàn giao mặt bằng cho Công ty CP Sonadezi Long Thành hoàn tất đầu tư xây dựng dự án, cụ thể:

### **- Vướng mắc về 04 hộ dân đã nhận tiền bồi thường, nhưng chưa bàn giao mặt bằng:**

+ **Nội dung vướng mắc:** Bao gồm 04 hộ (Lê Văn Cá, Trần Thị Phụ, hộ Nguyễn Quang Minh): Các hộ dân này đã được Cơ quan nhà nước thực hiện đầy đủ các chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Long Thành đã phối hợp với các cơ quan chức năng huyện, UBND xã Tam An và Công ty CP Sonadezi Long Thành đã nhiều lần vận động bàn giao mặt bằng nhưng các hộ dân không đồng ý bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án (cụ thể: vận động hộ bà Trần Thị Phụ bàn giao mặt bằng theo các biên bản làm việc ngày 01/08/2007, ngày 28/8/2017, ngày 13/03/2020 và ngày 01/06/2022; vận động hộ Lê Văn Cá bàn giao mặt bằng theo các biên bản làm việc ngày 16/02/2006, ngày 02/08/2007, ngày 02/06/2008, ngày 13/03/2020 và ngày 01/06/2022; vận động hộ ông Nguyễn Quang Minh bàn giao mặt bằng theo các biên bản làm việc các ngày 23/05/2007, ngày 01/08/2007, ngày 28/08/2017, ngày 13/03/2020 và ngày 01/06/2022; vận động hộ ông Đỗ Đạt Thông ngày 01/06/2022). Bên cạnh việc không đồng ý bàn giao mặt bằng, các hộ dân còn tiếp tục phát sinh các tài sản, nhà cửa, vật, kiến trúc trái phép trên phần đất đã nhận tiền bồi thường.

+ **Tình hình thực hiện:** Thực hiện theo chỉ đạo của UBND huyện Long Thành tại Thông báo kết luận số 1315/TB-HĐBT ngày 19/05/2025, Công ty CP Sonadezi Long Thành đã phối hợp với các Cơ quan chuyên môn huyện xử lý vướng mắc và đạt được một số nội dung như sau:

*Về xác minh tài sản và nhân khẩu của hộ dân :* Ngày 29/05/2025, UBND xã Tam An có Công văn số 83/BC-UBND báo cáo UBND huyện Long Thành và Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Long Thành.

*Về rà soát quá trình chỉnh lý, thu hồi GCNQSD đất của các hộ dân:* Ngày 16/06/2025, Công ty Cp Sonadezi Long Thành đã có gửi Công văn số 98/4/SZL-KDĐT cung cấp kết quả sao lục hồ sơ cấp GCNQSD đất cho UBND huyện Long Thành và các cơ quan chức năng huyện.

*Về rà soát hồ sơ bồi thường của các hộ dân:* Ngày 10/06/2025, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Long Thành đã có Công văn số 948/TTPTQĐ-TBT.N3 gửi Phòng NN&MT huyện về việc tham mưu UBND huyện ban hành Quyết định cưỡng chế tháo dỡ nhà ở, tài sản trên đất đối với các hộ dân thuộc dự án KDC Tam An 1. Ngày 16/06/2025,

Phòng NN&MT huyện đã có Tờ trình số 1040/TTr-NNMT gửi UBND huyện Long Thành về việc đề nghị ban hành Quyết định phá dỡ nhà ở đối với 03 trường hợp hộ Trần Thị Phụ, hộ Lê Văn Cá và hộ Nguyễn Quang Minh thuộc dự án KDC Tam An 1. Ngày 20/06/2025, UBND huyện đã ban hành Công văn số 7810/UBND-KT về việc xử lý Tờ trình số 1040/TTr-NNMT và Tờ trình số 1050/TTr-NNMT ngày 16/06/2025 của Phòng NN&MT. Theo đó, UBND huyện giao trách nhiệm cho Phòng NN&MT căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ phối hợp với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành và các cơ quan chức năng huyện, UBND xã Tam An và UBND xã An Phước rà soát, tổng hợp toàn bộ hồ sơ và bàn giao hồ sơ cho địa phương (mới sau sáp nhập) tiếp tục xử lý theo quy định. Hiện Công ty đang phối hợp với Phòng NN&MT thực hiện nội dung chỉ đạo của UBND huyện.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở ngành và UBND xã An Phước sớm hoàn tất công tác bồi thường, thu hồi đất đối với các trường hợp trên để hoàn thiện dự án theo quy định.

- **Vướng mắc về 01 trường hợp chưa nhận tiền bồi thường:**

+ **Nội dung vướng mắc:** Hiện tại ông Nguyễn Văn Xuân và vợ là bà Hạnh Đào đều đã chết. Công ty CP Sonadezi Long Thành đã phối hợp với các cơ quan chức năng huyện và UBND xã Tam An nhiều lần vận động hộ dân nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, hộ dân không đồng ý và đã được UBND xã Tam An báo cáo UBND huyện Long Thành tại Báo cáo số 74/BC-UBND ngày 04/05/2022 và Báo cáo số 85/BC-UBND ngày 27/04/2023.

+ **Tình hình thực hiện:** Tương tự nội dung tại văn bản số 54/SNZ-DAKD ngày 07/02/2025 của Tổng công ty Sonadezi (kỳ báo cáo tháng 01/2025).

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai chỉ đạo UBND xã An Phước xử lý dứt điểm trường hợp hộ ông Nguyễn Văn Xuân (đã mất) để công ty có thể triển khai hoàn thiện dự án.

- **Vướng mắc về 04 trường hợp lấn ranh:**

+ **Nội dung vướng mắc:** 04 hộ dân (Nguyễn Văn To, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Văn Biên, Nguyễn Văn Dũng) có hành vi lấn ranh dự án.

+ **Tình hình thực hiện:** Ngày 02/02/2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai đã có Quyết định số 23/2026/QĐST-DS về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với trường hợp khởi kiện của hộ ông Nguyễn Văn Biên lấn ranh đất dự án KDC Tam An 1. Hiện nay, Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn luật làm việc với Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai để triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong kỳ báo cáo, chưa có nội dung tiến triển mới.

### 2.3. Dự án CCN Long Phước 1

- **Vướng mắc trường hợp không thu hồi đất (Công ty TNHH Sản xuất và Đầu tư Vạn Thịnh Phát):** Ngày 19/11/2025, Công ty Cp Sonadezi Long Thành đã làm việc với Công ty Sản xuất và Đầu tư Vạn Thịnh Phát về các nội dung liên quan lô đất của Công ty Vạn Thịnh Phát tại CCN Long Phước 1, bao gồm phương án cho thuê hạ tầng của Công ty Vạn Thịnh Phát tại dự án CCN Long Phước 1.

- **Dự án tuyến thoát nước ngoài ranh Cụm công nghiệp Long Phước 1**

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt của CCN Long Phước 1 thì dự án có 2 tuyến thoát nước mưa và 1 tuyến thoát nước thải ngoài ranh. Đây là các tuyến dẫn nước mưa và nước thải sau xử lý từ phạm vi cụm công nghiệp ra đến điểm tiếp nhận tự nhiên là các rạch hiện hữu. Các hướng tuyến thoát nước này phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã Long Phước.

Ngày 09/5/2025, Công ty CP Sonadezi Long Thành đã có văn bản số 74/SZL-DA về việc đề xuất phương án đầu tư xây dựng công trình thoát nước ngoài ranh CCN Long Phước 1. Theo đó, Công ty CP Sonadezi Long Thành cam kết tài trợ toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án tuyến thoát nước ngoài ranh CCN Long Phước 1 và không khấu trừ vào ngân sách Nhà nước; Công ty CP Sonadezi Long Thành kính đề nghị UBND huyện chấp thuận phương án, giao cơ quan chuyên môn của huyện thực hiện đầu tư dự án thoát nước ngoài ranh CCN Long Phước 1 theo hình thức đầu tư công, sử dụng nguồn vốn do doanh nghiệp tài trợ.

Ngày 18/9/2025 UBND tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 5640/UBND-KTN về việc xử lý kiến nghị đầu tư dự án tuyến thoát nước ngoài ranh Cụm Công nghiệp Long Phước 1 và cập nhật bổ sung quy hoạch sử dụng đất năm 2025, trong đó: *“Thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, giao Ban quản lý dự án Khu vực 5 làm chủ đầu tư và tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án tuyến thoát nước ngoài ranh Cụm Công nghiệp Long Phước 1. Giao Sở Tài chính hướng dẫn Ban quản lý dự án Khu vực 5 và Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành về quy trình, thủ tục tiếp nhận, phân bổ nguồn vốn tài trợ của doanh nghiệp cho đúng quy định hiện hành.”*

Ngày 11/02/2026, Sở Tài chính đã có Công văn số 1802/STC-ĐT gửi các Sở, Ngành và Sonadezi Long Thành về việc lấy ý kiến Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Tuyến thoát nước ngoài ranh CCN Long Phước 1.

Đến nay, các Sở, Ngành của tỉnh và các cơ quan chức năng đã có ý kiến đóng góp gửi Sở Tài chính, cụ thể: Công văn số 1939/SXD-QLHTKT ngày 25/02/2026 của Sở Xây dựng; số 451/TTPTQĐ-BT ngày 04/03/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai – CN Long Thành; số 3509/SNNMT-KSTL ngày 06/03/2026 của Sở Nông nghiệp & Môi trường tỉnh Đồng Nai; số 712/UBND-KT ngày 17/03/2026 của UBND xã Long Phước và Công văn số 552/MTTQ-BTT ngày 22/03/2026 của Ban Thường Trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Đồng Nai.

Hiện nay, Công ty đang phối hợp, tiếp tục làm việc với các Sở Tài chính để tổng hợp và giải trình các nội dung ý kiến của các Sở, ngành theo các văn bản góp ý nêu trên

### **3. Công ty CP Sonadezi Long Bình**

#### **3.1. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Thạnh Phú:**

Dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú tại xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai có quy mô diện tích khoảng 177,2 ha do Công ty CP Sonadezi Long Bình làm chủ đầu tư và được triển khai từ năm 2006. Tuy nhiên đến nay, dự án hiện vẫn còn 38,87ha/117,38ha (khoảng 33,11% diện tích dự án bao gồm: 151 hộ dân và 37.189,1 m<sup>2</sup> đất giao thông dân sinh do UBND xã Thạnh Phú quản lý) chưa hoàn thành bồi thường và còn tồn tại một số vướng mắc, cụ thể như sau:

- **Vướng mắc về bố trí tái định cho các hộ dân thu hồi đất:**

+ **Nội dung vướng mắc:** KCN Thạnh Phú được duyệt 114 lô tái định cư/ 109 hộ dân, đã bố trí được 68 lô tái định cư/ 64 hộ dân, hiện nay còn 46 lô tái định cư/ 45 hộ dân

chưa được bố trí tái định cư nên gây khó khăn cho công tác bồi thường và bàn giao mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú.

+ **Tình hình thực hiện:** Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã nhiều lần đề cập trong báo cáo và các cuộc họp với các ban ngành của huyện Vĩnh Cửu. Khu công nghiệp Thạnh Phú được phê duyệt bố trí tái định cư ở Khu dân cư Miền Đông tại Ấp 5, xã Thạnh Phú, hiện nay khu này không còn lô đất nên Trung tâm PTQĐ huyện Vĩnh Cửu đã liên hệ, hướng dẫn hộ dân nhận nền tái định cư ở các khu tái định cư xã Tân An và xã Bình Hòa nhưng đa số các hộ không đồng ý nên hộ dân chưa nhận tiền và bàn giao đất.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** UBND phường Tân Triều sớm bố trí quỹ đất tái định cư cho 45 hộ/46 lô tái định cư (gồm 02 hộ đã nhận tiền là hộ Nguyễn Long Anh và Kim Văn Danh và 43 hộ chưa chi trả ) để các hộ dân sớm nhận tiền bồi thường bàn giao đất cho Chủ đầu tư.

- **Vướng mắc về các trường hợp hộ dân chưa nhận tiền:**

+ **Nội dung vướng mắc:** Hiện nay còn 129 hộ dân (trong tổng số 151 hộ) đã được phê duyệt phương án bồi thường nhưng chưa nhận tiền bồi thường. Các hộ dân chưa nhận tiền do đơn giá bồi thường thấp nên các hộ dân yêu cầu được tính lại giá trị bồi thường tại thời điểm hiện nay nên không nhận tiền.

+ **Tình hình thực hiện:** Ngày 07/01/2026, Trung tâm PTQĐ Chi nhánh Vĩnh Cửu đã có báo cáo số 04/BC.TTPTQĐ.CNVC gửi UBND phường Tân Triều về kết quả thực hiện theo Thông báo kết luận số 303/TB-UBND, ngày 17/12/2025 của Phó chủ tịch UBND phường Tân Triều tại buổi làm việc với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình về công tác bồi thường dự án KCN Thạnh Phú. Trong đó TTPTQĐ Chi nhánh Vĩnh Cửu đã lập dự thảo dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp chưa nhận tiền theo đơn giá tại thời điểm hiện nay để UBND phường Tân Triều xem xét báo cáo UBND tỉnh xin ý kiến chỉ đạo.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** UBND phường Tân Triều sớm xem xét thống nhất có văn bản gửi UBND tỉnh xin ý kiến chỉ đạo chủ trương xử lý để có phương án tính lại giá trị bồi thường tạo sự đồng thuận với hộ dân nhận tiền bàn giao đất để TTPTQĐ Chi nhánh Vĩnh Cửu bàn giao đất cho Chủ đầu tư.

- **Vướng mắc về các trường hợp chưa được phê duyệt phương án bồi thường:**

+ **Nội dung vướng mắc:** Hiện nay còn 22 trường hợp chưa được ban hành quyết định phê duyệt bồi thường, tổng diện tích 141.685,8 m<sup>2</sup>, trong đó: 06 trường hợp ở địa bàn xã Thạnh Phú (cũ) với tổng diện tích 69.961m<sup>2</sup>; Phần diện tích còn lại 71.724,8m<sup>2</sup> gồm 16 trường hợp đang được thực hiện công tác bồi thường theo Kế hoạch 426/KH-UBND ngày 10/4/2025 của UBND huyện Vĩnh Cửu (cũ), tuy nhiên còn 03/15 trường hợp trước đây thuộc địa giới phường Trảng Dài, TP. Biên Hòa chuyển sang địa giới xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu (cũ) chưa được xác nhận nguồn gốc đất.

+ **Tình hình thực hiện:**

Đối với việc xác minh đối tượng, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với 03 trường hợp thuộc khu vực diện tích 6.550m<sup>2</sup> thuộc phường Trảng Dài thành phố Biên Hòa (cũ) chuyển giao cho huyện Vĩnh Cửu (cũ). Về việc này UBND xã Thạnh Phú (cũ) nay là phường Tân Triều đã 03 lần gửi công văn đến UBND phường Trảng Dài xin xác nhận nguồn gốc cho 03 trường hợp này nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả.

Ngày 09/01/2026 TTPTQĐ Chi nhánh Vĩnh Cửu đã niêm yết dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 12/15 trường hợp tại khu đất 6.550m<sup>2</sup> (đất trước đây thuộc phường Trảng Dài). Đối với hộ bà Nguyễn Thị Ánh, hiện đơn vị Thẩm định giá đã hoàn tất dự thảo Chứng thư thẩm định giá gửi TTPTQĐ Chi nhánh Vĩnh Cửu và TTPTQĐ Chi nhánh Vĩnh Cửu đã chuyển UBND phường Tân Triều xem xét phê duyệt.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** Trung tâm PTQĐ Chi nhánh Vĩnh Cửu sớm làm việc với UBND phường Tân Triều để hoàn tất việc xác nhận nguồn sử dụng đất 03 trường hợp còn lại của khu đất 6.550m<sup>2</sup> (thuộc phường Trảng Dài cũ), sớm phê duyệt chứng thư thẩm định giá đối với trường hợp hộ bà Nguyễn Thị Ánh để lập phê duyệt phương án bồi thường theo quy định.

- **Vướng mắc về các hộ dân chưa nhận tiền và đã tự ý thi công trái phép trong phạm vi dự án:**

+ **Nội dung vướng mắc:** Hiện nay Khu công nghiệp Thạnh Phú vẫn còn hiện tượng một số hộ dân chưa nhận tiền bồi thường nhưng tự ý thi công các công trình xây dựng hàng rào, xây nhà xưởng, nhà ở trên các thửa đất này gây tình trạng rất phức tạp trong việc quản lý an ninh trật tự trong KCN. Tình trạng này ngày càng diễn biến phức tạp, kéo dài gây nhiều khó khăn trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Thạnh Phú. Nguyên nhân, hộ dân chưa nhận tiền hiện nay còn sinh sống tại chỗ nên có xây dựng rào bảo vệ đất hoặc coi nơi nhà ở, nhà xưởng.

+ **Tình hình thực hiện:** Tương tự nội dung tại văn bản số 54/SNZ-DAKD ngày 07/02/2025 của Tổng công ty Sonadezi (kỳ báo cáo tháng 01/2025)

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển .

+ **Kiến nghị:** UBND phường Tân Triều chỉ đạo xử lý dứt điểm, không để tình trạng xây dựng trái phép trong đất quy hoạch KCN Thạnh Phú.

### 3.2. Dự án KCN Gò Dầu

- **Nội dung khó khăn về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 188.989,9 m<sup>2</sup> ( Công ty CP Gạch Men V.T.C và Công ty CP Quốc tế Pancera):**

UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 18/06/2025 về việc bãi bỏ khoản 2 Điều 1 Quyết định 91/QĐ-UBND ngày 08/01/2021, bãi bỏ nội dung cho phép Công ty CP Sonadezi Long Bình được chuyển hình thức sử dụng đất sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 421.981,4 m<sup>2</sup> tại KCN Gò Dầu. Đồng thời chấp thuận cho Công ty thực hiện kê khai, nộp tiền thuê đất một lần theo khoản 2 Điều 260 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Tiếp đó, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai đã thực hiện ban hành thông báo số 7259/TB-DON ngày 01/12/2025 về việc thu hồi và huỷ bỏ các Thông báo nộp tiền thuê đất 229.811.718.400 đồng đối với diện tích 188.989,9 m<sup>2</sup> của KCN Gò Dầu. Đồng thời, Công ty CP Sonadezi Long Bình đã hoàn tất kê khai và tạm nộp 21.657.583.431 đồng tiền thuê đất theo thông báo số 1302/CTDON-HKDCNTK ngày 21/02/2025 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai (nay là Thuế tỉnh Đồng Nai) (Đính kèm giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 15/05/2025).

Như vậy, UBND tỉnh và các Sở ban ngành đã huỷ bỏ số tiền thuê đất một lần phải nộp là 229.811.718.400 đồng của diện tích 188.989,9 m<sup>2</sup> - KCN Gò Dầu theo Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 06/07/2022, đồng thời cho phép Công ty thực hiện kê khai, nộp

tiền thuê đất một lần theo khoản 2 Điều 260 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Tuy nhiên, do chưa hoàn tất quyết toán nghĩa vụ tài chính KCN Gò Dầu (từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần), Công ty CP Sonadezi Long Bình chưa thể hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư, trong đó:

+ Công ty Cổ phần Gạch Men V.T.C: Thuế tỉnh Đồng Nai đã ban hành thông báo số tiền thuê đất phải nộp theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (đính kèm thông báo nộp tiền số 8080/TB-DON ngày 11/12/2025). Công ty sẽ tiếp tục làm việc với Thuế tỉnh Đồng Nai để quyết toán nghĩa vụ tài chính và làm việc với Sở Nông nghiệp & Môi trường để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một lần cho Công ty Cổ phần Gạch Men V.T.C.

+ Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera: Thuế tỉnh Đồng Nai đang xem xét và chưa ban hành thông báo tiền thuê đất một lần phải nộp cho nhà đầu tư. Công ty sẽ tiếp tục làm việc với Thuế tỉnh Đồng Nai để xác định nghĩa vụ tài chính cho nhà đầu tư này.

- **Tình hình thực hiện:** Ngày 03/12/2025, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình đã có văn bản số 556/SZB-KD gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Nông nghiệp và Môi trường và thuế tỉnh Đồng Nai báo cáo về tình hình triển khai quyết nghị số 2031/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai và đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai và Sở ban ngành xem xét, quan tâm và xử lý các công việc còn tồn tại để Công ty sớm hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai nhà đầu tư thứ cấp (Công ty CP Gạch Men V.T.C và Công ty CP Pancera).

- **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

- **Kiến nghị:** Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Sở ban ngành xem xét quan tâm và sớm giải quyết các công việc còn tồn tại để Công ty CP Sonadezi Long Bình sớm hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai nhà đầu tư thứ cấp (Công ty Cổ phần Gạch Men V.T.C và Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera).

#### **4. Công ty CP Sonadezi Giang Điền**

##### **4.1. Dự án Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền:**

Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu B) được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4239/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 giao Công ty CP Sonadezi Giang Điền làm chủ đầu tư, với quy mô khoảng 104,16 ha. Đến nay, dự án đã dự án đã hoàn tất phê duyệt phương án bồi thường 170 hộ dân, 01 tổ chức tương ứng 901.743.489.332 đồng/ 1.033.396 m<sup>2</sup> (Công ty CP Sonadezi Giang Điền đã chuyển khoản cho TTPT Quỹ đất huyện Trảng Bom để chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân với số tiền là 895.232.526.369 đồng đạt khoảng 99%). Đồng thời, Công ty CP Sonadezi Giang Điền đã phối hợp cùng các Cơ quan chức năng thực hiện chi trả 543.988.915.309 đồng/ 635.039 m<sup>2</sup> tiền bồi thường cho 103 hộ/170 hộ dân đồng ý nhận tiền và ký cam kết bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên, đến nay Công ty CP Sonadezi Giang Điền vẫn chưa được Cơ quan nhà nước giao đất để triển khai dự án, điều này dẫn đến làm ảnh hưởng tới hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, không sử dụng được nguồn vốn đã tạm ứng thực hiện công tác bồi thường cho dự án.

- **Khó khăn về xác định chủ đầu tư:**

Ngày 31/05/2023 Tỉnh ủy Đồng Nai có văn bản số 5275-CV/TU gửi Ban Cán sự đảng ủy ban nhân dân về việc kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 31/05/2023 liên quan việc rà soát các khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự

án thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư. Theo đó, Ban Thường vụ Tỉnh uỷ chỉ đạo: “Đối với những dự án khu dân cư, nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư sau ngày 01/07/2014 nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoàn toàn, đề nghị Ban Cán sự đảng Uỷ ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Đối với các dự án còn lại, đề nghị Ban Cán sự đảng uỷ ban nhân dân tỉnh theo dõi, sau khi có kết luận của Kiểm toán Nhà nước, làm cơ sở triển khai áp dụng”. Đến nay, dự án vẫn chưa được tiếp tục triển khai.

**+ Tình hình thực hiện:**

Ngày 14/05/2025 UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 5711/UBND-KTN gửi Phó thủ tướng Chính phủ - Trưởng ban chỉ đạo theo quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/04/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc xem xét tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc đối với dự án nhà ở thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 01/07/2014 và sau ngày 01/07/2014. Theo đó, UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị đối với dự án đã được thoả thuận địa điểm hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 01/07/2014 đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng chưa giao đất chấp thuận cho phép các dự án được kế thừa các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư mà không phải lựa chọn lại nhà đầu tư.

Ngày 13/11/2025 UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 9699/UBND-KTN gửi Bộ Tài chính (Cơ quan thường trực Ban chỉ đạo 751) về đề xuất phương án tháo gỡ các dự án tồn đọng, vướng mắc và các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**+ Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

**+ Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho Công ty CP Sonadezi Giang Điền được tiếp tục triển khai dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu B).

**- Khó khăn về công tác điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư:**

**+ Ngày 22/10/2024 Công ty CP Sonadezi Giang Điền có văn bản gửi Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh đề nghị điều chỉnh Khoản 8, Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 4239/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh, theo đó Công ty đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án từ năm 2018 đến năm 2033;**

**+ Ngày 06/11/2024 Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh có văn bản số 5678/SKHĐT-KTĐN gửi các Sở ban ngành và UBND huyện Trảng Bom về việc lấy ý kiến hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền (Khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom của Công ty CP Sonadezi Giang Điền.**

**+ Ngày 21/02/2025 Sở Kế hoạch và Đầu tư có báo cáo số 151/BC-SKHĐT về việc thẩm định tiến độ thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư là: 16 năm, từ năm 2018 đến năm 2033, trong báo cáo có 02 nội dung chính như sau: “Yêu cầu đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư (tiến độ) là chưa có cơ sở xét do Công ty CP Sonadezi Giang Điền chưa làm rõ lý do cũng như cơ sở pháp lý cho việc điều chỉnh tiến độ tăng thêm; Công ty CP Sonadezi Giang Điền chưa có cam kết việc nộp bổ sung tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách Nhà nước (giá trị m)”.**

**Kiến nghị:** UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty CP Sonadezi Giang Điền được tiếp tục triển khai dự án KDC Dịch vụ Giang Điền và gia hạn tiến độ thực hiện dự án của quyết định chủ trương đầu tư số 4239 /QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh.

**4.2. Dự án Khu dân cư An Bình mở rộng:**

- **Khó khăn, vướng mắc:** 05 hộ dân đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường nhưng chưa nhận tiền và bàn giao mặt bằng với diện tích 9.080,6 m<sup>2</sup>.

- **Tình hình thực hiện:** Tương tự nội dung tại văn bản số 54/SNZ-DAKD ngày 07/02/2025 của Tổng công ty Sonadezi (kỳ báo cáo tháng 01/2025).

- **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

- **Kiến nghị:** Kính đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở/ngành và Cơ quan có liên quan sớm cưỡng chế 05 hộ dân này để bàn giao mặt bằng cho Công ty.

#### 4.3. Dự án Khu công nghiệp Giang Điền

- **Nội dung khó khăn về công tác bồi thường, thu hồi đất:** Hiện nay còn 02 hộ dân có đơn khiếu nại gửi UBND Tp Biên Hòa khiếu nại giá bồi thường đất thấp, chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

- **Tình hình thực hiện:** Tương tự nội dung tại văn bản số 54/SNZ-DAKD ngày 07/02/2025 của Tổng công ty Sonadezi (kỳ báo cáo tháng 01/2025).

- **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

- **Kiến nghị:** Kính đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai, UBND phường Tam Phước sớm cưỡng chế 02 hộ dân này để bàn giao mặt bằng cho Công ty.

#### 5. Công ty CP Dịch vụ Sonadezi (Công ty SDV)

##### 5.1. Khó khăn về công tác tiếp nhận và xử lý rác thải sinh hoạt

Hiện nay, Công ty đang tiếp nhận khối lượng rác thải của 31 phường/xã, công suất tiếp nhận tại Trạm compost đạt trung bình 1.200 tấn/ngày.

Đến nay, hầu hết các địa phương đã ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty (30/31 phường/xã đã ký hợp đồng nguyên tắc, xã Phước Thái chưa ký)

##### 5.2. Vướng mắc về công nợ tiền xử lý rác

Hầu hết các địa phương đã thanh toán 70% chi phí xử lý từ tháng 7-12/2025. Tình hình công nợ như sau:

+ Đối với chi phí xử lý rác thải của huyện Long Thành từ ngày 25/12/2024 đến ngày 31/12/2024: đến nay Công ty vẫn chưa được hướng dẫn thanh toán.

+ Đối với năm 2025: Hầu hết các địa phương đã tạm ứng 70% chi phí xử lý từ tháng 7-12/2025 (theo giá trần xử lý rác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2024). Riêng phường Tam Phước chỉ tạm ứng 70% đến tháng 11/2025.

+ Đối với năm 2026: Ngoài 04 địa phương (phường Phước Tân, phường Tam Phước, xã Long Thành và xã Xuân Đông) đã thực hiện tạm ứng. Còn lại 27/31 địa phương chưa thực hiện thanh toán cho Công ty

Đến nay, tình hình công nợ như sau:

Năm	Thành tiền (VNĐ)	Đã thanh toán (VNĐ)	Chưa thanh toán (VNĐ)
2024	236.806.953.098	236.637.895.704	169.057.394
2025	239.939.091.129	203.589.228.387	36.349.862.742
2026	38.387.037.715	2.610.935.390	35.776.102.325

Năm	Thành tiền (VNĐ)	Đã thanh toán (VNĐ)	Chưa thanh toán (VNĐ)
Tổng công nợ chưa thanh toán (VNĐ)			72.295.022.461

**Kiến nghị:** Kính đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai và các phường/xã thanh toán chi phí xử lý năm 2026 để Công ty SDV có nguồn lực duy trì hoạt động, đảm bảo công tác thu gom, xử lý rác không bị gián đoạn.

### 5.3. Về công tác đấu thầu lựa chọn nhà thầu xử lý rác

Hiện nay, đã có 15/31 địa phương tổ chức lựa chọn nhà thầu xử lý rác thải sinh hoạt, 16/31 địa phương còn lại chưa triển khai mời thầu. Công ty đã và đang tham gia đấu thầu tại 15/15 địa phương đã đăng tải thông báo mời thầu.

Tuy nhiên, các địa phương đã hủy thầu, Công ty SDV không trúng thầu các địa phương trên do **giá dự thầu của Công ty cao hơn giá gói thầu được phê duyệt.**

Giá gói thầu được phê duyệt của các địa phương căn cứ theo đơn giá tại Quyết định số 3432/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND Tỉnh, phê duyệt giá tối đa với dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong đó, đối với hoạt động xử lý rác sinh hoạt bằng phương pháp sản xuất mùn hữu cơ (compost) là **558.439 đồng/tấn rác** (đã bao gồm chi phí xúc, vận chuyển và chôn lấp rác tro, chưa bao gồm thuế GTGT), **mức giá này áp dụng đối với chất thải rắn sinh hoạt sau phân loại.**

Tuy nhiên, cho đến nay, rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nói chung **chưa được phân loại tại nguồn.** Vì vậy, Công ty phải thực hiện công đoạn phân loại rác thải đầu vào trước khi triển khai các công đoạn xử lý tiếp theo.

Sau quá trình thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường từ tháng 9/2025 đến nay, trên cơ sở rà soát các nội dung của Phương án giá và kết quả thẩm định của Sở tại Báo cáo ngày 28/11/2025. Đơn giá mà Sở Nông nghiệp Môi trường đã thẩm định cho Công ty CP Dịch vụ Sonadezi: **602.325 đồng/tấn** (đơn giá chưa bao gồm thuế GTGT);

Trên cơ sở định mức kinh tế – kỹ thuật đã được UBND tỉnh phê duyệt từ năm 2017 và mặt bằng giá hiện tại đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm tra, Công ty xác định chi phí phân loại CTRSH là **108.765 đồng/tấn rác** (đơn giá chưa bao gồm thuế GTGT).

**Giá tham dự thầu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là đơn giá được Sở Nông nghiệp Môi trường thẩm định và bao gồm chi phí phân loại.**

**Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở ngành xem xét điều chỉnh giá tối đa đối với dịch vụ xử lý rác thải sinh hoạt với các nội dung sau:

+ **Xác định đơn giá tối đa đúng theo bản chất của giá trần và phù hợp với tinh thần của Luật Giá, là mức giá cao nhất do cơ quan có thẩm quyền thẩm định và ban hành, nhằm kiểm soát thị trường, phòng ngừa việc tăng giá bất hợp lý, đồng thời tạo điều kiện cho các đơn vị cung ứng dịch vụ được xác định giá phù hợp với chi phí thực tế nhưng không vượt quá mức giá trần do Nhà nước quy định.**

+ **Chấp thuận chủ trương bổ sung chi phí phân loại chất thải rắn sinh hoạt mà Công ty đã xây dựng trên cơ sở định mức kinh tế – kỹ thuật đã được UBND tỉnh phê duyệt từ năm 2017 và mặt bằng giá hiện tại đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm tra vào đơn giá xử lý đã được phê duyệt, với mức chi phí 108.765 đồng/tấn rác.**

## 6. Công ty CP Môi trường Sonadezi (Công ty SZE)

### 6.1. Chậm công tác giải ngân các dịch vụ xúc, vận chuyển, xử lý rác thải sinh hoạt và dịch vụ công ích

- **Nội dung khó khăn:** Tổng giá trị các khoản dịch vụ xúc, vận chuyển, xử lý chất thải và dịch vụ công ích (chăm sóc cây xanh, công viên, chiếu sáng, duy tu cầu đường...) Công ty đã thực hiện chưa được thanh toán đến thời điểm hiện nay (Khối lượng cập nhật đến 28/02/2026) – cập nhật tình hình giải ngân đến hết ngày 20/03/2026, trong đó:

Đơn vị: đồng

ST T	Nội dung	Giá trị thực hiện	Số tiền tạm ứng/ thanh toán	Số tiền còn lại	
<b>A</b>	<b>Giai đoạn trước khi thực hiện chính quyền 2 cấp</b>	<b>41.600.257.762</b>	<b>695.906.889</b>	<b>40.904.350.873</b>	
1	Các khoản dịch vụ XVC và XLR - Giai đoạn trước ngày 11/6/2025	8.449.316.847	-	8.449.316.847	
1.1	Thành phố Biên Hòa	7.869.003.964	-	7.869.003.964	
1.2	Huyện Vĩnh Cửu	580.312.883	-	580.312.883	
2	Dịch vụ XVC huyện Long Thành (Từ tháng 07/2023 đến 30/6/2025)	11.615.609.250	-	11.615.609.250	
3	Các khoản dịch vụ công ích	21.535.331.665	695.906.889	20.839.424.776	
<b>B</b>	<b>Giai đoạn chính quyền 02 cấp (Giá trị tạm tính)</b>	<b>124.653.877.631</b>	<b>59.843.989.581</b>	<b>64.809.888.050</b>	
<b>I</b>	<b>Các khoản dịch vụ XVC và XLR</b>	<b>119.800.959.409</b>	<b>59.843.989.581</b>	<b>59.956.969.828</b>	
1	Ban Quản lý Dịch vụ Công ích phường Trảng Biên (Từ ngày 01/7/2025 – 04/7/2025)	927.354.008	-	927.354.008	
2	Các phường xã	118.873.605.40 1	59.843.989.581	59.029.615.820	
2.1	Phường Trảng Biên	2025	9.388.431.214	6.571.901.849	2.816.529.365
		2026	3.095.936.951	-	3.095.936.951
2.2	Phường Long Bình	2025	4.826.440.475	3.378.508.332	1.447.932.143
		2026	2.665.654.004	-	2.665.654.004
2.3	Phường Long Hưng	2025	3.183.227.410	2.228.259.188	954.968.222
		2026	1.174.553.447	-	1.174.553.447
2.4	Phường Phước Tân	2025	2.846.716.341	1.992.701.439	854.014.902
		2026	641.033.136	218.732.289	422.300.847
2.5	Phường Tam Phước	2025	2.329.498.677	1.103.133.568	1.226.365.109
		2026	721.571.950	266.877.695	454.694.255

ST T	Nội dung		Giá trị thực hiện	Số tiền tạm ứng/ thanh toán	Số tiền còn lại
2.6	Phường Hồ Nai	2025	1.462.047.443	1.023.433.210	438.614.233
		2026	481.179.520	-	481.179.520
2.7	Phường Biên Hòa	2025	7.886.779.039	5.520.745.327	2.366.033.712
		2026	3.225.150.850	-	3.225.150.850
2.8	Phường Tam Hiệp	2025	15.007.997.876	10.505.598.515	4.502.399.361
		2026	5.934.804.724	-	5.934.804.724
2.9	Phường Trảng Dài	2025	12.377.879.415	8.664.515.591	3.713.363.824
		2026	5.310.208.605	-	5.310.208.605
2.10	Phường Tân Triều	2025	14.803.963.397	10.362.774.377	4.441.189.020
		2026	5.140.343.340	-	5.140.343.340
2.11	Xã Phú Lý	2025	253.498.054	177.448.637	76.049.417
		2026	204.677.599	-	204.677.599
2.12	Xã Tân An	2025	1.429.511.651	-	1.429.511.651
		2026	898.832.749	-	898.832.749
2.13	Xã Trị An	2025	1.473.857.878	1.031.700.514	442.157.364
		2026	946.246.556	-	946.246.556
2.14	Xã Long Thành	2025	3.449.214.900	2.414.450.430	1.034.764.470
		2026	1.148.420.700	803.894.490	344.526.210
2.15	Xã Bình An	2025	305.081.100	213.556.770	91.524.330
2.16	Xã An Phước	2025	2.573.291.700	1.801.304.190	771.987.510
		2026	710.221.500	-	710.221.500
2.17	Xã Long Phước	2025	686.658.600	480.661.020	205.997.580
		2026	230.928.300	-	230.928.300
2.18	Xã Phước Thái	2025	1.548.274.500	1.083.792.150	464.482.350
		2026	511.471.800	-	511.471.800
<b>II</b>	<b>Các khoản dịch vụ công ích</b>		<b>4.852.918.222</b>	<b>-</b>	<b>4.852.918.222</b>
1	Năm 2026		4.852.918.222	-	4.852.918.222
<b>TỔNG CỘNG (A+B)</b>			<b>166.254.135.393</b>	<b>60.539.896.470</b>	<b>105.714.238.923</b>

**Tình hình thực hiện:**

Ngày 23/02/2026, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 2677/UBND-KTNS về việc thanh quyết toán công tác xúc vận chuyên, xử lý CTRSH và dịch vụ công ích tại các địa phương thời điểm trước 01/7/2025 giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND xã, phường: Trảng Biên, Long Thành, Trị An phối hợp rà soát, tham mưu.

Ngày 06/3/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản 3466/SoNNMT-KHTC gửi UBND tỉnh Đồng Nai báo cáo UBND tỉnh kết quả xử lý thanh quyết toán công tác

xúc vận chuyên, xử lý CTRSH và dịch vụ công ích tại các địa phương thời điểm trước 01/7/2025 của Công ty SZE.

Ngày 10/3/2026, Công ty SZE có Văn bản số 198/SZE-KD gửi UBND tỉnh về việc nghiệm thu và thanh toán công tác xúc vận chuyên và xử lý CTRSH từ ngày 01/7/2025-04/7/2025.

**Kiến nghị:** Kính đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở/ngành và Cơ quan có liên quan hỗ trợ, hướng dẫn Công ty SZE thực hiện các thủ tục thanh toán và sớm thanh toán đúng theo quy định.

**6.2. Tình hình tiếp nhận quá tải vượt công suất KXL của các phường xã mới sau sáp nhập**

- **Nội dung vướng mắc:** Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt tồn tại các điểm đến ngày 17/03/2026:

Điểm tiếp rác	Khối lượng CTRSH tồn (tấn)			Tổng khối lượng CTRSH tồn đến ngày 17/03/2026
	Trước ngày 01/7/2025	Từ ngày 01/7/2025 đến ngày 31/7/2025	Từ ngày 01/8/2025 đến ngày 17/03/2026	
Trảng Dài	2.900	3.400	7.429	13.729
Biên Hòa (Tân Vạn cũ)	1.400	1.300	170	2.870
Phước Tân			30	30
<b>Tổng</b>	<b>4.300</b>	<b>4.700</b>	<b>7.629</b>	<b>16.629</b>

Khối lượng CTRSH tồn tại các điểm tiếp nhận rác tiếp tục tăng, dẫn đến việc sẽ không còn khu vực để thực hiện công tác sang tiếp CTRSH (điểm thu gom tập trung rác các hộ dân) của các phường, xã. Do đó, Công ty SZE sẽ không thể thực hiện công tác thu gom CTRSH từ các hộ dân ra điểm tiếp nhận, ảnh hưởng đến công tác vệ sinh môi trường và đời sống sinh hoạt của người dân.

- **Tình hình thực hiện:**

Báo cáo số 386/SZE-KD ngày 26/6/2025 của Công ty SZE gửi UBND thành phố Biên Hòa, đồng gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai để báo cáo về khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện các dịch vụ quét đường, xúc vận chuyên, xử lý CTRSH trên địa bàn thành phố Biên Hòa khi thực hiện chính quyền 02 cấp;

Báo cáo số 443/BC-SZE-KD ngày 14/7/2025 của Công ty SZE gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, đồng gửi UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện công tác xúc vận chuyên chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn các phường xã mới sau sáp nhập;

Báo cáo số 479/BC-SZE-KD ngày 24/7/2025 của Công ty SZE gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, đồng gửi UBND tỉnh Đồng Nai về việc tình hình thực hiện công tác xúc vận chuyên, xử lý chất thải rắn sinh hoạt của các phường xã mới sau sáp nhập;

Báo cáo số 677/BC-SZE-MT ngày 08/10/2025 của Công ty SZE gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về tình hình CTRSH tồn tại các điểm sang tiếp trên địa bàn các phường, xã.

- **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai hỗ trợ, chỉ đạo Sở Ban ngành, các phường, xã có phương án đẩy nhanh tiến độ xử lý lượng CTRSH tồn nêu trên để đảm bảo công tác vệ sinh môi trường. Đồng thời, chỉ đạo các phường, xã (thuộc thành phố Biên Hòa trước đây) nhanh chóng bố trí điểm tiếp CTRSH của từng địa phương để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải của các địa phương.

## 7. Công ty CP Cảng Đồng Nai

### 7.1. Bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Mở rộng cảng Đồng Nai

- **Khó khăn về khu đất của phòng CSGT Đường thủy và Trạm Quản lý bảo trì đường thủy nội địa số 10**

+ **Nội dung vướng mắc:** Đối với khu đất của phòng CSGT Đường thủy (diện tích 3.064,6 m<sup>2</sup>) và Trạm Quản lý bảo trì đường thủy nội địa số 10 (diện tích 791,4 m<sup>2</sup>): Theo thỏa thuận địa điểm số 9353/UBND-CNN ngày 28/12/2011 và thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án số 2638/TB-UBND ngày 17/04/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai thì phần diện tích đất của 02 đơn vị nêu trên nằm trong ranh thu hồi của dự án Mở rộng Cảng Đồng Nai (ranh giới vị trí theo bản vẽ sơ đồ giới thiệu địa điểm số 578/SĐGT, tỷ lệ 1/2000 do UBND TP. Biên Hòa ký ngày 21/10/2011). Tuy nhiên tại thời điểm năm 2011 chưa có vị trí đất hoán đổi để bố trí cho 02 đơn vị nêu trên, để đảm bảo dự án không chậm tiến độ thực hiện nên Công ty chưa đưa 02 đơn vị này vào ranh xin cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8268508148 chứng nhận lần đầu ngày 31/12/2013, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 28/08/2023 và chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 03/06/2025). Hiện 02 đơn vị nêu trên đã được Cơ quan ban ngành bố trí vị trí đất hoán đổi, nhưng do ranh giới vị trí khu đất chưa nằm trong ranh cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án nên chưa có cơ sở để làm thủ tục thu hồi đất, thuê đất theo quy định.

+ **Tình hình thực hiện:** Ngày 19/09/2024, UBND TP. Biên Hòa có văn bản số 15907/UBND-KTN đề nghị Công ty liên hệ Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thực hiện thủ tục xin chủ trương đầu tư đối với phần diện tích đất của 02 đơn vị nêu trên. Hiện, Công ty đang liên hệ Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) để được hướng dẫn thủ tục đầu tư đối với phần diện tích đất của 02 đơn vị này.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

+ **Kiến nghị:** Kính đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai hỗ trợ Công ty trong việc xin chấp thuận Chủ trương đầu tư đối với phần diện tích đất của 02 tổ chức nêu trên làm cơ sở để thu hồi đất, xin thuê đất và đưa vào khai thác phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- **Vướng mắc các trường hợp chưa đồng ý nhận tiền:**

+ **Nội dung vướng mắc:** Dự án còn 28 hộ dân và 01 tổ chức (Trạm Quản lý bảo trì đường thủy nội địa số 10) đã được UBND TP. Biên Hòa phê duyệt phương án về bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất nhưng hiện vẫn chưa đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ để bàn giao mặt bằng triển khai dự án (đã họp vận động 14 hộ dân). Hiện số tiền bồi thường

của 28 hộ dân và 01 tổ chức này đã được Công ty làm thủ tục chuyển vào Kho bạc Nhà nước theo quy định.

+ **Tình hình thực hiện:** Ngày 11/11/2025 UBND phường Long Hưng đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân qua Quyết định số 743/QĐ-UBND. Đồng thời, ngày 11/11/2025 Công ty đã chuyển tiền bồi thường cho TTPT Quỹ đất CN Biên Hòa. Ngày 20/11/2025, Trung tâm PTQĐ CN.Biên Hòa đã ra Thông báo nhận tiền cho các hộ dân. Hiện đang phối hợp với ban ngành liên quan làm thủ tục chi tiền bồi thường cho các hộ dân theo quy định.

+ **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung mới.

+ **Kiến nghị:** UBND phường Long Hưng, TTPTQĐ chi nhánh Biên Hòa thực hiện thủ tục vận động người dân sớm nhận tiền, bàn giao mặt bằng cho Công ty CP Cảng Đồng Nai triển khai dự án. Đồng thời, xem xét thực hiện phương án cưỡng chế đối với những hộ dân đủ điều kiện phải cưỡng chế theo quy định.

## 7.2. Đấu giá 1,08 ha tiếp giáp Cảng Gò Dầu B

- **Nội dung vướng mắc:** Dự án Cảng Gò Dầu B được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 314/QĐ-UBT ngày 22/01/1998, Công ty Cp Cảng Đồng Nai là chủ đầu tư dự án. Đến nay, Công ty đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đưa dự án vào kinh doanh, để mở rộng quy mô, Công ty đang phối hợp với các Sở ngành làm thủ tục đấu giá khu đất 1,08 ha tiếp giáp Cảng Gò Dầu B để đầu tư khai thác. Tuy nhiên, do vướng mắc về thủ tục đấu giá khu đất nên đến nay Công ty vẫn chưa đấu giá được khu đất để đầu tư khai thác.

- **Tình hình thực hiện:**

Ngày 11/12/2025 UBND tỉnh có văn bản số 11678/UBND-KTN chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh lập hồ sơ Quyết định chủ trương chuyển mục đích rừng sang mục đích khác để thực hiện đấu giá cho khu đất.

Ngày 04/02/2026, TTPTQĐ tỉnh đã chủ trì mời Sở ngành họp để Hướng dẫn về thành phần hồ sơ, đơn vị thực hiện, trình tự thủ tục để lập hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương chuyển mục đích rừng sang mục đích khác đối với khu đất 1,08ha tại xã Phước Thái.

- **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

- **Kiến nghị:** Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh sớm thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 11678/UBND-KTN ngày 11/12/2025 để sớm thực hiện đấu giá cho khu đất theo quy định.

## 7.3. Một số nội dung vướng mắc khác

### 7.3.1. Vướng mắc về bãi đá ngầm (đoạn cù lao Ba Xang)

- **Nội dung vướng mắc:** Trên luồng hàng hải Đồng Nai, đoạn cù lao Ba Xang, tồn tại một khu vực bãi đá ngầm (phía bên trái luồng), doanh nghiệp đang gặp khó khăn trong việc điều động tàu, phát sinh thêm chi phí neo đậu tàu đợi con nước, mất cơ hội kinh doanh, doanh nghiệp cũng đã kiến nghị nhiều lần về việc thanh thải bãi đá ngầm này.

- **Kết quả thực hiện:** Chưa được cơ quan ban ngành có ý kiến.

- **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị Cục hàng hải Việt Nam sớm cho thanh thải, nạo vét khu vực bãi đá ngầm phía bên trái luồng hàng hải Đồng Nai, đoạn Cù Lao Ba Xang.

### 7.3.2. Vương mắc về vị trí tiếp nhận chất nạo vét

#### - Nội dung vương mắc:

Công tác nạo vét hiện đang gặp khó khăn do chưa được UBND tỉnh Đồng Nai công bố khu vực, địa điểm tiếp nhận chất nạo vét trên bờ và ngoài biển phục vụ cho hoạt động nạo vét duy tu vùng nước cảng biển thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Đồng Nai, trong khi vùng nước trước các cầu cảng bị cạn và phải được nạo vét duy tu định kỳ theo quy định của Cục Hàng hải Việt Nam tại văn bản số 395/QĐ-CHHVN ngày 23/03/2020 làm cơ sở cho việc thông báo hàng hải, an toàn hàng hải.

Theo quy định tại Nghị định số 57/2024/NĐ-CP ngày 20/5/2024: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp, lập danh mục, công bố khu vực, địa điểm tiếp nhận chất nạo vét trên bờ, bao gồm các khu vực, địa điểm do tổ chức, cá nhân đề xuất và khu vực, địa điểm thuộc đất do nhà nước quản lý đủ điều kiện tiếp nhận chất nạo vét. Việc công bố này phải được ban hành thành Quyết định và niêm yết công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố danh mục hoặc khu vực, địa điểm tiếp nhận chất nạo vét trên bờ, nhận chìm ở biển đã được công bố không bảo đảm yếu tố kinh tế, kỹ thuật của dự án, công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận khu vực, địa điểm tiếp nhận chất nạo vét trên bờ, nhận chìm ở biển trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư.”

Hiện Công ty CP Cảng Đồng Nai phải chủ động tìm kiếm nhiều vị trí để xin UBND tỉnh chấp thuận, nhưng việc xin vị trí tiếp nhận chất nạo vét cũng đang gặp khó khăn vì chưa tìm được vị trí phù hợp.

- **Tình hình thực hiện:** Ngày 07/05/2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai có văn bản số 2729/SNNMT-MT gửi UBND tỉnh Đồng Nai về việc tiếp nhận chất nạo vét khu nước trước vùng bến B6 của Công ty CP Cảng Đồng Nai.

- **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.

- **Kiến nghị:** Kính đề nghị UBND Tỉnh Đồng Nai, Sở ngành và Cơ quan có liên quan hỗ trợ một số nội dung sau:

+ Công bố địa điểm đổ thải nạo vét trên bờ và ngoài biển phục vụ cho hoạt động nạo vét duy tu vùng nước cảng biển.

+ Hỗ trợ kịp thời thủ tục hành chính để Cảng Đồng Nai sớm được chấp thuận các vị trí tiếp nhận chất nạo vét khi Công ty đề xuất.

## 8. Dự án Đường BOT 768 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức (Công ty SZC)

### 8.1. Khó khăn về tuyến đường Nhà máy nước Thiện Tân

#### - Nội dung khó khăn:

Ngày 04/11/2024 UBND tỉnh Đồng Nai có quyết định số 3269/QĐ-UBND quyết định đưa Tuyến đường nhà máy nước Thiện Tân ra khỏi dự án BOT đường 768. Công ty đã chính thức bàn giao hiện trạng tuyến đường cho Sở Xây dựng Đồng Nai quản lý (biên bản bàn giao đã ký ngày 10/06/2025).

Tháng 11/2024 Công ty đã thực hiện công tác sửa chữa đảm bảo an toàn giao thông tuyến đường Nhà máy nước Thiện Tân trước khi bàn giao tuyến đường theo chỉ đạo của UBND tỉnh với chi phí khoảng 5,413 tỷ đồng. Đến nay, khoản chi phí này vẫn chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đưa vào chi phí duy tu, sửa chữa của dự án BOT đường 768.

#### - Tình hình thực hiện:

Tháng 11/2024 Công ty đã thực hiện công tác sửa chữa đảm bảo an toàn giao thông tuyến đường Nhà máy nước Thiện Tân trước khi bàn giao tuyến đường theo chỉ đạo của UBND tỉnh cho Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai (nay là Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai) quản lý với chi phí khoảng 5,413 tỷ đồng. Tuy nhiên, kinh phí thực hiện sửa chữa này chưa được Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai thỏa thuận đưa vào chi phí sửa chữa của dự án BOT đường 768.

Ngày 10/6/2025, Công ty mời Sở Xây dựng kiểm tra hiện trường và đã chính thức bàn giao hiện trạng tuyến đường cho Sở Xây dựng quản lý, khai thác. Đối với giá trị còn lại của tuyến đường chưa khấu hao hết trong dự án, Công ty ghi nhận giá trị còn lại của Tài sản vào chi phí của dự án, khoản chi phí này được tính khi xác định kết quả kinh doanh và thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 theo quy định hiện hành.

- **Kết quả thực hiện trong kỳ:** Trong tháng vừa qua, chưa có nội dung tiến triển.
- **Kiến nghị:** UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng xem xét, chấp thuận đưa chi phí sửa chữa tuyến đường Nhà máy nước Thiện Tân (khoảng 5,413 tỷ đồng) vào chi phí duy tu, sửa chữa của dự án BOT đường 768.

## **8.2. Về thỏa thuận Phương án thiết kế và kinh phí Đại tu đường dẫn vào cầu Thủ Biên (Đoạn đường 768 dưới cầu Thủ Biên)**

- **Nội dung khó khăn:**

Ngày 28/11/2025 Công ty TNHH MTV BOT 768 đã có Văn bản số 87/2025/BOT768 trình Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh xem xét, chấp thuận phương án thiết kế và thỏa thuận kinh phí thực hiện. Tuy nhiên, đến nay hồ sơ vẫn chưa được xem xét, thống nhất.

Trong thời gian chờ ý kiến phản hồi của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh, trên tuyến đường đã xuất hiện các hư hỏng như lún, nứt, bong tróc mặt đường, ảnh hưởng chất lượng công trình, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn giao thông. Công ty đã triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông tạm thời và tăng cường công tác duy tu, tuy nhiên, đây chỉ là giải pháp tình thế, chưa xử lý triệt để các hư hỏng kết cấu công trình.

- **Kiến nghị:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét, sớm chấp thuận phương án thiết kế, kinh phí đại tu đường dẫn cầu Thủ Biên (đoạn đường 768 dưới cầu Thủ Biên), nhằm tạo cơ sở để Nhà đầu tư và Doanh nghiệp dự án sớm triển khai thi công, đảm bảo công tác an toàn giao thông trên tuyến đường.

## **9. Cấp đổi mẫu dấu của Trường CĐ Công nghệ & Quản trị Sonadezi**

- **Nội dung vướng mắc:**

Ngày 01/03/2025, sau khi hợp nhất Bộ Lao động Thương binh và Xã hội vào bộ Nội vụ, các trường cao đẳng và trung cấp (bao gồm cả cao đẳng nghề) chính thức chuyển từ Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về thuộc chức năng quản lý nhà nước của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

Ngày 1/7/2025 Bộ Công an có công văn số 4379/C06-P2 về đăng ký mẫu con dấu của doanh nghiệp và các đơn vị trực thuộc. Theo đó, cục Cục Giáo dục nghề nghiệp và Giáo dục thường xuyên có trách nhiệm bàn giao các Trường Cao đẳng và trung cấp về cho Bộ Giáo dục và Đào tạo quản lý và gửi thông báo đến cơ quan công an thực hiện cấp đổi mẫu dấu cho các Trường Cao đẳng, trung cấp theo từng địa phương. Tuy nhiên, đối với địa bàn tỉnh Đồng Nai, khi danh sách gửi về phòng PC06 không có tên Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi. Do đó, đến thời điểm hiện tại, Trường Cao đẳng

và Quản trị Sonadezi chưa có đầy đủ cơ sở pháp lý để thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi lại con dấu.

**- Tình hình thực hiện:**

Ngày 18/08/2025 Nhà trường đã gửi công văn số 63/CV-CDS đến Cục Giáo dục nghề nghiệp – Giáo dục thường xuyên (Bộ Giáo dục và Đào tạo) đề nghị hỗ trợ cập nhật thông tin để có cơ sở thực hiện thủ tục đăng ký lại mẫu con dấu.

Ngày 24/01/2026 Nhà trường tiếp tục có công văn số 08/CV-CDS đến Cục Giáo dục nghề nghiệp – Giáo dục thường xuyên (Bộ Giáo dục và Đào tạo) đề nghị xem xét hỗ trợ. Tuy nhiên, đến nay chưa nhận được phản hồi.

Ngày 24/01/2026 Nhà trường có công văn số 07/CV-CDS gửi UBND tỉnh Đồng Nai đề nghị hỗ trợ giải quyết vướng mắc. Ngày 04/02/2026 UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 1934/UBND-KGVX về việc xử lý kiến nghị của nhà trường.

Ngày 12/02/2026 Nhà trường có công văn số 13/CV-CDS gửi Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Đồng Nai.

Ngày 12/02/2026 Nhà trường có công văn số 14/CV-CDS gửi Công an tỉnh Đồng Nai đề nghị phối hợp, hướng dẫn thực hiện thủ tục liên quan đến con dấu.

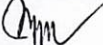
Ngày 18/03/2026 Cục C06-Bộ Công An có Thông báo từ chối giải quyết hồ sơ (mã hồ sơ: 306-CD-26-036271) trên cổng dịch vụ công Bộ công an.

Ngày 16/12/2025 Cục Giáo dục nghề nghiệp – Giáo dục thường xuyên có văn bản số 2124/GDNNGD TX-VP, trong đó nêu rõ: “*hiện chưa có cơ sở để bổ sung Nhà trường vào danh sách các cơ sở giáo dục nghề nghiệp thực hiện đăng ký lại mẫu con dấu theo công văn số 1947/BGDĐT-GDNNGD TX*”.

Nhà trường đã chủ động, liên tục thực hiện các thủ tục theo hướng dẫn của Cơ quan quản lý nhà nước, tuy nhiên việc cấp lại mẫu con dấu chưa hoàn tất.

**Kiến nghị:** Nhằm đảm bảo quyền lợi của người học, người dạy và hoạt động liên tục của nhà trường, kính đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai và các Sở ngành liên quan hỗ trợ nhà trường sớm hoàn tất thủ tục cấp đổi con dấu.

Tổng Công ty Sonadezi kính báo cáo.

Trân trọng. 

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT HĐQT (để b/c);
- Lưu: VT, DAKD.



**Trần Thanh Hải**