

Mẫu số 08. Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
BAN QUẢN LÝ
CÁC KHU CÔNG NGHIỆP,
KHU KINH TẾ

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

Số: /BC-KCNKKT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Tổng kết việc thi hành pháp luật liên quan đến dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế, chính sách chuyển đổi, tái cấu trúc toàn bộ hoặc một phần khu công nghiệp hiện hữu trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế Thành phố Đồng Nai tiến hành tổng kết việc thi hành pháp luật liên quan đến dự thảo Nghị quyết. Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

1. Bối cảnh trong nước và quốc tế liên quan đến dự thảo

Hệ thống khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố là một bộ phận quan trọng của không gian phát triển công nghiệp, đầu tư và việc làm. Trong giai đoạn phát triển mới, quá trình đô thị hóa, hoàn thiện mạng lưới giao thông, logistics, dịch vụ, Cảng hàng không quốc tế Long Thành và định hướng hình thành các không gian kinh tế mới làm phát sinh yêu cầu rà soát lại vị trí, chức năng, hiệu quả sử dụng đất, hạ tầng và chất lượng phát triển của một số khu công nghiệp hiện hữu.

Song song với yêu cầu tổ chức lại không gian, xu hướng sản xuất xanh, kinh tế tuần hoàn, giảm phát thải, chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo và nâng cấp công nghệ tạo sức ép và động lực để các khu công nghiệp tiếp tục duy trì chức năng công nghiệp nhưng phải nâng cao chất lượng hạ tầng, môi trường và dịch vụ. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, việc xây dựng cơ chế chuyển đổi phải đồng thời bảo đảm các cam kết quốc tế, nguyên tắc không phân biệt đối xử và quyền, lợi ích hợp pháp theo pháp luật Việt Nam và điều ước quốc tế có liên quan.

Khung pháp luật hiện hành đã điều chỉnh tương đối đầy đủ từng lĩnh vực riêng lẻ như quản lý khu công nghiệp, đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng, bảo vệ môi trường, lao động và ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, theo nội dung Tờ trình và dự thảo Nghị quyết, hiện chưa có một cơ chế địa phương thống nhất để rà soát, phân nhóm, xác định lộ trình, tổ chức chuyển tiếp và hỗ trợ việc chuyển

đổi, tái cấu trúc toàn bộ hoặc một phần khu công nghiệp theo yêu cầu phát triển mới của Thành phố.

2. Quá trình thực hiện tổng kết

Ban Quản lý rà soát các quy định pháp luật được viện dẫn trong dự thảo Nghị quyết; đối chiếu các nhóm vấn đề phát sinh trong quản lý khu công nghiệp gồm quy hoạch, đầu tư, đất đai, hạ tầng, môi trường, lao động, quyền của nhà đầu tư và cơ chế hỗ trợ; đồng thời tổng hợp yêu cầu quản lý từ thực tiễn hệ thống khu công nghiệp và các định hướng phát triển mới của Thành phố.

Việc tổng kết tập trung vào những nội dung có quan hệ trực tiếp với dự thảo, không thay thế tổng kết chuyên ngành của từng sở, ngành. Dữ liệu nền về quy mô hệ thống khu công nghiệp, dự án, lao động, mức độ lấp đầy, tuổi đời khu công nghiệp và các trường hợp chuyển đổi đang triển khai được cập nhật dưới đây để làm rõ cơ sở thực tiễn của chính sách; các chỉ tiêu chi tiết theo từng khu công nghiệp tiếp tục được chuẩn hóa trong quá trình lập Đề án cụ thể.

3. Dữ liệu nền về hệ thống khu công nghiệp

Theo Báo cáo đề xuất định hướng phát triển các khu công nghiệp thành phố Đồng Nai, giai đoạn 2021–2030 Thành phố được quy hoạch 89 khu công nghiệp, tổng diện tích khoảng 43.386,10 ha. Trong đó, 44 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích khoảng 15.183,93 ha; 45 khu công nghiệp quy hoạch phát triển giai đoạn 2021–2030 với tổng diện tích khoảng 28.202,17 ha, gồm 15 khu đã được chấp thuận đầu tư, đang triển khai thủ tục và 30 khu chưa được chấp thuận đầu tư. Các khu công nghiệp đã cho thuê khoảng 7.779 ha, còn có thể cho thuê khoảng 1.412 ha, tỷ lệ lấp đầy khoảng 54,37%.

Đến ngày 31/8/2026, các KCN, KKT, KCNC trên địa bàn Thành phố đã thu hút nhà đầu tư từ 45 quốc gia và vùng lãnh thổ với tổng số 2.813 dự án; trong đó có 1.966 dự án FDI với tổng vốn đầu tư đăng ký khoảng 38.525,19 triệu USD, vốn thực hiện khoảng 28.887,97 triệu USD và 847 dự án trong nước với tổng vốn đầu tư đăng ký khoảng 174.754,61 tỷ đồng. Tổng số lao động khoảng 713.223 người, trong đó lao động nữ chiếm 52%, lao động ngoại tỉnh chiếm 42%; có 134 doanh nghiệp sử dụng từ 1.000 lao động trở lên, với tổng số khoảng 425.238 lao động. Quy mô này cho thấy mọi phương án chuyển đổi, tái cấu trúc có tác động đáng kể đến sản xuất phải đánh giá cụ thể dự án, việc làm, hợp đồng, tài sản và hạ tầng dùng chung.

Về môi trường và công nghệ, báo cáo định hướng ghi nhận 203 cơ sở thuộc nhóm ngành có nguy cơ ô nhiễm môi trường, tập trung chủ yếu tại Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom. Trên cơ sở đánh giá sơ bộ 1.966 dự án FDI, có khoảng 195 dự án được đưa vào nhóm đánh giá chi tiết theo các chỉ báo về phát sinh chất thải, chất thải nguy hại và tuổi máy móc, thiết bị; kết quả sàng lọc xác định 66 trường hợp cần ưu tiên rà soát, khảo sát hiện trạng và trình độ

công nghệ. Đây chỉ là kết quả sàng lọc kỹ thuật để xác định thứ tự ưu tiên, không phải kết luận pháp lý doanh nghiệp sử dụng công nghệ lạc hậu; việc xác định chính thức tiếp tục thực hiện theo pháp luật chuyên ngành.

Danh mục khu công nghiệp công khai của Ban Quản lý cho thấy nhiều khu công nghiệp đã hình thành từ thập niên 1990 và đầu những năm 2000, gồm Amata (1994), Biên Hòa II (1995), Loteco (1996), Nhơn Trạch I, II, III (1997), Sông Mỹ (1998), Biên Hòa I (2000). Nhiều khu trong nhóm này có tỷ lệ lấp đầy cao, phản ánh nhu cầu nâng cấp hạ tầng, công nghệ, môi trường và hiệu quả sử dụng đất tại các khu công nghiệp lâu năm thay vì chỉ xem xét chuyển đổi chức năng.

KCN Biên Hòa I là trường hợp chuyển đổi đang được triển khai trên thực tế. Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 22/6/2025 điều chỉnh Đề án chuyển đổi xác định khu vực ưu tiên bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 154 ha, trong đó khoảng 50,5 ha khu đô thị - thương mại - dịch vụ và khoảng 103,5 ha khu đô thị chính trị - hành chính. Trường hợp này cho thấy việc chuyển đổi KCN có thể đồng thời phát sinh yêu cầu xử lý đất đai, tài sản, hợp đồng, môi trường, địa điểm sản xuất và lao động.

Đối với nâng chất lượng KCN, Đồng Nai đã triển khai Kế hoạch số 76/KH-UBND ngày 09/02/2026 về chuyển hóa các khu công nghiệp hiện hữu thành khu công nghiệp xanh, khu công nghiệp sinh thái đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Ban Quản lý ban hành Kế hoạch số 32/KH-KCNKKT ngày 04/8/2026 để thúc đẩy triển khai với các chủ đầu tư hạ tầng. Đối với không gian Long Thành, Thành phố đang chuẩn bị điều kiện hình thành khu kinh tế đặc biệt và nghiên cứu khu thương mại tự do; do ranh giới cụ thể chưa được phê duyệt đầy đủ, chưa đủ cơ sở xác định chính thức danh sách KCN chịu tác động trực tiếp và nội dung này phải được cập nhật khi có quyết định, quy hoạch hoặc văn bản có thẩm quyền.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Công tác chỉ đạo, triển khai và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật

Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, hoạt động của dự án thứ cấp và công tác quản lý nhà nước hiện được thực hiện theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và các quy định chuyên ngành có liên quan. Ban Quản lý và các cơ quan chuyên môn thực hiện nhiệm vụ theo chức năng, thẩm quyền được giao; các thủ tục về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường, lao động, tài chính được giải quyết theo pháp luật chuyên ngành.

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng theo hướng không thay thế các thủ tục chuyên ngành mà thiết lập khung chính sách chung để sàng lọc, phân nhóm, xây

dựng lộ trình, lập Đề án và tổ chức chuyển tiếp. “Tái cấu trúc khu công nghiệp” là thuật ngữ phục vụ chính sách, chỉ áp dụng trong phạm vi cơ chế được Chính phủ xác định cho Thành phố, không tạo loại hình khu công nghiệp hoặc thủ tục hành chính mới. Việc lập, lấy ý kiến, thẩm định và phê duyệt Đề án là hoạt động quản lý nhà nước; Ban Quản lý làm đầu mối tổng hợp, tham mưu, không thay thẩm quyền thẩm định chuyên ngành.

2. Kết quả thi hành văn bản quy phạm pháp luật, đánh giá ưu điểm, bất cập, hạn chế

Ưu điểm của pháp luật hiện hành là đã xác định tương đối rõ thẩm quyền và điều kiện riêng của từng lĩnh vực; tạo cơ sở pháp lý cho việc thành lập, vận hành khu công nghiệp, thực hiện dự án đầu tư, quản lý đất đai, xây dựng công trình, bảo vệ môi trường và bảo đảm quyền của người lao động. Các quyền về tài sản, hợp đồng, giấy phép và ưu đãi đầu tư được xử lý theo căn cứ pháp luật tương ứng.

Hạn chế chủ yếu là các quy định còn phân tán theo từng lĩnh vực, chưa tạo thành một quy trình chính sách tổng thể cho trường hợp cần chuyển đổi hoặc tái cấu trúc toàn bộ/một phần khu công nghiệp do yêu cầu phát triển đô thị hoặc nâng chất lượng khu công nghiệp. Việc thiếu một khung chung làm giảm khả năng dự báo, khó thống nhất tiêu chí sàng lọc, lộ trình, cơ chế chuyển tiếp và trách nhiệm phối hợp liên ngành.

3. Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

- Khó xác định một bộ tiêu chí chung cho các khu công nghiệp có đặc điểm, tuổi đời hạ tầng, cơ cấu ngành nghề, lao động và mức độ đô thị hóa khác nhau.

- Chuyển đổi một phần khu công nghiệp có thể tác động đồng thời đến ranh giới, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công trình bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, hợp đồng thuê lại đất, tài sản và quyền của dự án thứ cấp.

- Các thủ tục đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, môi trường và lao động có quan hệ phụ thuộc nhưng do nhiều cơ quan xử lý; nếu không có đầu mối theo dõi dễ phát sinh kéo dài thời gian hoặc yêu cầu trùng lặp. Cơ chế đầu mối phải dừng ở vai trò tổng hợp, tham mưu, phối hợp, không tạo một tầng thẩm định hoặc chấp thuận mới.

- Việc chuyển đổi có thể ảnh hưởng đến việc làm, nhà ở và an sinh của người lao động; cần có phương án sử dụng lao động, đào tạo lại, chuyển đổi việc làm và bảo đảm chế độ theo Bộ luật Lao động.

- Nguồn lực hỗ trợ từ ngân sách phải tuân thủ nhiệm vụ chi, dự toán và khả năng cân đối; không thể quy định hỗ trợ chung chung hoặc thanh toán thay nghĩa vụ của doanh nghiệp.

Nguyên nhân của các khó khăn nêu trên là tính liên ngành của việc chuyển đổi, tái cấu trúc; sự khác biệt lớn về hiện trạng từng khu công nghiệp; yêu cầu đồng thời bảo đảm mục tiêu phát triển đô thị, hiệu quả kinh tế, môi trường, quyền tài sản và ổn định sản xuất, việc làm.

4. Xác định những vấn đề mới phát sinh trong thực tiễn

- Yêu cầu tổ chức lại không gian phát triển gắn với Cảng hàng không quốc tế Long Thành và nghiên cứu hình thành khu kinh tế đặc biệt, khu thương mại tự do, logistics tích hợp và các khu chức năng mới.

- Yêu cầu chuyển đổi mô hình tăng trưởng công nghiệp theo hướng xanh, sinh thái, công nghệ cao, giảm phát thải, sử dụng hiệu quả năng lượng - nước, cộng sinh công nghiệp và chuyển đổi số.

- Nhu cầu chuyển đổi một phần thay vì toàn bộ khu công nghiệp, đòi hỏi cơ chế duy trì hạ tầng dùng chung và bảo đảm hoạt động liên tục cho phần khu công nghiệp còn lại.

- Nhu cầu thiết lập cơ sở dữ liệu dùng chung, theo dõi tiến độ liên ngành và tái sử dụng dữ liệu để giảm yêu cầu cung cấp lại thông tin.

5. Những nội dung khác (nếu có)

Dự thảo Nghị quyết đang được xây dựng trong điều kiện Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 10 năm 2026. Việc trình thông qua và tổ chức thực hiện cần tiếp tục cập nhật văn bản của Chính phủ xác định phạm vi cơ chế, chính sách được áp dụng đối với thành phố Đồng Nai; trường hợp chưa đủ căn cứ thẩm quyền thì chưa thực hiện các nội dung tương ứng.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

- Tiếp tục hoàn thiện dự thảo theo hướng quy định nguyên tắc, tiêu chí, điều kiện, phân nhóm, lộ trình, chuyển tiếp và khung hỗ trợ; không thay thế thủ tục chuyên ngành.

- Rà soát toàn bộ khu công nghiệp hiện hữu, xây dựng dữ liệu nền và xác định danh mục, lộ trình theo giai đoạn; mỗi trường hợp cụ thể phải có Đề án đánh giá đầy đủ tác động và nguồn lực.

- Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư hạ tầng, doanh nghiệp thứ cấp và người lao động; ưu tiên tự nguyện, thỏa thuận, phân kỳ, hạn chế gián đoạn sản xuất.

- Chỉ xem xét hỗ trợ khi nội dung thuộc chương trình, chính sách, nhiệm vụ chi và dự toán được cấp có thẩm quyền quyết định; Nghị quyết không tự xác lập mức hỗ trợ hoặc quyền hưởng hỗ trợ. Khi xây dựng chính sách chi cụ thể phải xác định rõ đối tượng, điều kiện, mức hỗ trợ, nguồn vốn, kết quả đầu ra và khả năng cân đối ngân sách.

- Tiếp tục lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn, đối tượng chịu tác động và phản biện xã hội; cập nhật đầy đủ căn cứ pháp lý, dữ liệu định lượng và kết quả tiếp thu trước khi trình thẩm định, thông qua.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, QLĐT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Phạm Việt Phương

PHỤ LỤC

Rà soát chủ trương, đường lối của Đảng; văn bản quy phạm pháp luật và điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị quyết

1. Chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan

Chính sách, quy định trong dự thảo	Chủ trương, đường lối của Đảng	Đánh giá mức độ thể chế hóa	Đề xuất xử lý
Khung cơ chế chuyển đổi, tái cấu trúc KCN; nâng chất lượng KCN; gắn phát triển đô thị, Long Thành, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.	Nghị quyết số 16-NQ/TW ngày 21/7/2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2065.	Dự thảo bước đầu thể chế hóa thông qua nguyên tắc phân nhóm, lộ trình, khung hỗ trợ xanh - công nghệ - chuyển đổi số và định hướng gắn Long Thành.	Tiếp tục đổi mới chiều đầy đủ từng mục tiêu, nhiệm vụ trong Nghị quyết số 16-NQ/TW khi hoàn thiện hồ sơ.

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan

Chính sách, quy định trong dự thảo	Quy định pháp luật hiện hành có liên quan	Đánh giá tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất	Đề xuất xử lý
Thẩm quyền, tổ chức thực hiện	Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15.	Dự thảo chỉ giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện, tham mưu, phối hợp trong phạm vi chức năng; không tự chuyển giao thẩm quyền chuyên ngành.	Tiếp tục rà soát thẩm quyền của HĐND, UBND Thành phố tại thời điểm trình.
Trình tự xây dựng, hồ sơ, hiệu lực	Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Hồ sơ lấy ý kiến được lập theo các mẫu Phụ lục IV; dự thảo có điều khoản hiệu lực, tổ chức thực hiện.	Thực hiện đầy đủ lấy ý kiến, phản biện xã hội, truyền thông, thẩm định và tiếp thu.
Cơ chế chuyển đổi, tái cấu trúc; không gian phát triển mới	Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.	Là căn cứ chính của chính sách; phạm vi áp dụng cho Thành phố phải theo cơ chế	Chỉ trình thông qua/thi hành nội dung khi đủ căn cứ

Chính sách, quy định trong dự thảo	Quy định pháp luật hiện hành có liên quan	Đánh giá tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất	Đề xuất xử lý
		pháp luật và văn bản của Chính phủ.	xác định phạm vi áp dụng và thẩm quyền.
Quản lý KCN, KKT; KCN sinh thái	Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ và văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).	Dự thảo nhiều lần dẫn chiếu, khẳng định không thay thế tiêu chí, thủ tục công nhận/chuyển đổi theo pháp luật quản lý KCN.	Duy trì điều khoản dẫn chiếu động và rà soát văn bản sửa đổi tại thời điểm ban hành.
Dự án đầu tư, quyền và nghĩa vụ nhà đầu tư	Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025.	Dự thảo bảo đảm dự án đang hoạt động không bị chấm dứt/thu hồi chỉ vì nằm trong danh mục nghiên cứu; hỗ trợ đầu tư phải đúng pháp luật.	Rà soát điều kiện, thủ tục và ưu đãi/hỗ trợ đầu tư khi xây dựng từng Đề án.
Đất đai, chuyển đổi một phần, quyền sử dụng đất	Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.	Dự thảo không coi danh mục/Đề án là căn cứ độc lập để thu hồi đất; các thủ tục đất đai thực hiện theo luật.	Giữ nguyên nguyên tắc không thay thế thủ tục đất đai và đánh giá riêng tại từng Đề án.
Môi trường, hạ tầng bảo vệ môi trường	Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 và văn bản hướng dẫn.	Dự thảo yêu cầu bảo đảm công trình môi trường độc lập hoặc dùng chung nhưng phải đáp ứng pháp luật, không tạo chuẩn môi trường riêng.	Lấy ý kiến cơ quan môi trường để rà soát tính khả thi đối với KCN chuyển đổi một phần.
Quy hoạch, xây dựng, hạ tầng	Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 và pháp luật quy hoạch đô thị, nông thôn có liên	Dự thảo yêu cầu phù hợp quy hoạch, ranh giới, hạ tầng và không thay thế thủ tục xây dựng/quy hoạch.	Tiếp tục rà soát quan hệ giữa lộ trình KCN và các đồ án/quy hoạch có hiệu

Chính sách, quy định trong dự thảo	Quy định pháp luật hiện hành có liên quan	Đánh giá tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất	Đề xuất xử lý
	quan.		lực.
Lao động, việc làm, an sinh	Bộ luật Lao động năm 2019 và pháp luật có liên quan.	Dự thảo bổ sung đánh giá tác động lao động, phương án sử dụng lao động và bảo đảm quyền lợi khi chuyển đổi ảnh hưởng việc làm.	Tiếp tục lấy ý kiến cơ quan lao động và doanh nghiệp/người lao động chịu tác động.
Nguồn lực và hỗ trợ	Pháp luật ngân sách nhà nước, đầu tư công và pháp luật có liên quan.	Dự thảo đặt điều kiện hỗ trợ theo nhiệm vụ chi, dự toán, nguồn vốn và khả năng cân đối; không thanh toán thay nghĩa vụ doanh nghiệp trái pháp luật.	Khi ban hành chính sách hỗ trợ cụ thể phải lượng hóa đối tượng, mức, nguồn và tác động ngân sách.

3. Điều ước quốc tế có liên quan

Chính sách, quy định trong dự thảo	Quy định của điều ước quốc tế	Đánh giá tính tương thích	Đề xuất xử lý
Nguyên tắc bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp và không phân biệt đối xử trái pháp luật đối với nhà đầu tư/doanh nghiệp.	Qua hồ sơ hiện có chưa xác định một điều ước quốc tế cụ thể điều chỉnh trực tiếp toàn bộ cơ chế chuyển đổi, tái cấu trúc KCN. Các cam kết đầu tư, thương mại có liên quan tiếp tục được áp dụng theo từng nhà đầu tư, dự án và quan hệ cụ thể.	Dự thảo đã đặt nguyên tắc tuân thủ điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên; chưa phát hiện nội dung chủ động tạo sự phân biệt đối xử theo quốc tịch.	Tiếp tục rà soát điều ước quốc tế cụ thể khi xác định đối tượng, khu vực và cơ chế hỗ trợ trong từng Đề án.