

Số: /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết Quy định danh mục, tiêu chí, điều kiện và cơ chế, chính sách thu hút nhà đầu tư chiến lược thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp và dự án chiến lược trong khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai dự thảo Nghị quyết Quy định danh mục, tiêu chí, điều kiện và cơ chế, chính sách thu hút nhà đầu tư chiến lược thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp và dự án chiến lược trong khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Nghị quyết số 16-NQ/TW ngày 21 tháng 7 năm 2026 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2065 định hướng hình thành các động lực tăng trưởng mới, nâng cao chất lượng thu hút đầu tư, phát triển công nghiệp công nghệ cao, đổi mới sáng tạo, logistics, kinh tế số và các mô hình phát triển gắn với Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 đã quy định cơ chế thu hút nhà đầu tư chiến lược và Danh mục ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược; đồng thời giao Hội đồng nhân dân Thành phố thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung Danh mục và quy định tiêu chí, điều kiện lựa chọn theo khoản 12 Điều 36. Luật cũng quy định cơ chế ưu đãi, hỗ trợ, nghĩa vụ, giám sát, xử lý trường hợp nhà đầu tư không duy trì điều kiện hoặc không thực hiện đúng cam kết.

Theo khoản 5 Điều 1 Luật Phát triển đô thị, phạm vi cơ chế, chính sách áp dụng đối với từng Thành phố được Chính phủ xác định căn cứ định hướng phát triển, tính đặc thù và khả năng tổ chức thực hiện. Do đó, việc ban hành Nghị quyết được đặt trong điều kiện Chính phủ xác định cơ chế thu hút nhà đầu tư chiến lược tại Điều 36 Luật Phát triển đô thị được áp dụng cho thành phố Đồng Nai.

Pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng, bảo vệ môi trường, công nghệ cao, khoa học và công nghệ, chuyển đổi số, thuế, ngân sách và các quy định có liên quan đã tạo khung pháp lý chung cho việc triển khai dự án. Tuy nhiên, Thành phố chưa có văn bản quy phạm pháp luật chuyên biệt để xác định nhóm dự án hạ tầng khu công nghiệp và dự án chiến lược trong khu công nghiệp cần ưu tiên, tiêu chí bổ sung đối với nhà đầu tư, cơ chế hỗ trợ thuộc thẩm quyền địa phương và cơ chế theo dõi việc duy trì các cam kết của nhà đầu tư chiến lược.

2. Cơ sở thực tiễn

Đồng Nai là địa bàn công nghiệp trọng điểm, có hệ thống khu công nghiệp lớn, mức độ hội nhập và thu hút đầu tư nước ngoài cao. Trong giai đoạn phát triển mới, yêu cầu đặt ra không chỉ là tăng số lượng dự án mà phải chuyển mạnh sang thu hút dự án có công nghệ, năng suất, giá trị gia tăng, hiệu quả sử dụng đất và khả năng dẫn dắt chuỗi sản xuất, cung ứng cao hơn.

Cảng hàng không quốc tế Long Thành, hệ thống cảng biển, cao tốc, đường sắt và các hành lang logistics tạo điều kiện để hình thành hệ sinh thái công nghiệp - logistics - hàng không - công nghệ cao có quy mô vùng và quốc tế. Đây là lợi thế đặc thù để Thành phố chủ động thu hút các dự án hạ tầng khu công nghiệp chất lượng cao, dự án công nghiệp hàng không, bán dẫn, điện tử công nghệ cao, trung tâm dữ liệu, hạ tầng trí tuệ nhân tạo, logistics hàng không, cơ khí chính xác, tự động hóa và các dự án chế biến, chế tạo tiên tiến có khả năng hình thành chuỗi cung ứng.

Bên cạnh việc phát triển các khu công nghiệp mới, Thành phố còn có nhu cầu cải tạo, nâng cấp, chuyển đổi, tái cấu trúc khu công nghiệp hiện hữu; đầu tư hạ tầng xanh, hạ tầng số, năng lượng sạch, tái sử dụng nước, xử lý chất thải, logistics nội khu và cộng sinh công nghiệp. Các dự án này có tính chất lan tỏa, cần nguồn vốn lớn, năng lực quản trị và kinh nghiệm vận hành ở mức cao, phù hợp để xem xét thu hút nhà đầu tư chiến lược.

Nếu không có danh mục, tiêu chí và cơ chế thực hiện rõ ràng, việc xác định dự án chiến lược và đánh giá nhà đầu tư có thể thiếu tính thống nhất, khó bảo đảm công khai, cạnh tranh, đồng thời chưa khai thác đầy đủ thẩm quyền mà Luật Phát triển đô thị giao cho Hội đồng nhân dân Thành phố. Vì vậy, việc ban hành Nghị quyết là cần thiết và cấp thiết để tạo cơ sở pháp lý chủ động thu hút các tập đoàn, nhà đầu tư có năng lực tài chính, công nghệ, R&D và khả năng tổ chức chuỗi cung ứng, qua đó nâng cao chất lượng hệ thống khu công nghiệp và năng lực cạnh tranh của Thành phố.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

a) Cụ thể hóa khoản 12 Điều 36 Luật Phát triển đô thị trong phạm vi cơ chế được Chính phủ xác định áp dụng cho thành phố Đồng Nai; bổ sung Danh mục dự án ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược phù hợp với đặc thù phát triển công nghiệp của Thành phố.

b) Thiết lập tiêu chí, điều kiện bổ sung để nhận diện nhà đầu tư chiến lược không chỉ trên cơ sở quy mô vốn mà còn trên cơ sở kinh nghiệm, công nghệ, R&D, hiệu quả sử dụng đất, năng lượng, tài nguyên, môi trường, năng lực phát triển nhân lực và mức độ liên kết với hệ sinh thái công nghiệp - logistics của Đồng Nai.

c) Xác định khung tiêu chí chấm điểm khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện, bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh, có khả năng lượng hóa và kiểm chứng.

d) Quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ trong phạm vi thẩm quyền và khả năng cân đối nguồn lực của Thành phố; gắn ưu đãi, hỗ trợ với nghĩa vụ, cam kết, cơ chế giám sát và trách nhiệm bồi hoàn khi không còn đủ điều kiện.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

a) Bảo đảm đúng thẩm quyền của Hội đồng nhân dân Thành phố, thống nhất với Điều 36 Luật Phát triển đô thị và pháp luật chuyên ngành; Nghị quyết không làm giảm điều kiện tối thiểu, quyền hoặc nghĩa vụ đã được Luật quy định.

b) Thu hút có chọn lọc, ưu tiên dự án có khả năng tạo động lực tăng trưởng mới, nâng cao năng suất và giá trị gia tăng trên đơn vị đất công nghiệp; thúc đẩy công nghiệp công nghệ cao, xanh, sinh thái, thông minh, logistics và đổi mới sáng tạo.

c) Bảo đảm nguyên tắc công khai, minh bạch, cạnh tranh, bình đẳng, không phân biệt đối xử; không đặt điều kiện bắt buộc về tỷ lệ xuất khẩu, nội địa hóa, mua hàng trong nước hoặc chuyển giao công nghệ trái pháp luật, điều ước quốc tế.

d) Chính sách ưu đãi, hỗ trợ phải gắn với kết quả đầu ra và khả năng duy trì cam kết; không sử dụng ngân sách Thành phố để thực hiện thay nghĩa vụ mà nhà đầu tư phải tự thực hiện theo pháp luật.

đ) Tận dụng lợi thế đặc thù của Cảng hàng không quốc tế Long Thành, cảng biển và mạng lưới logistics, đồng thời bảo đảm tính thống nhất với cơ chế phát triển khu kinh tế đặc biệt và các khu chức năng mới trong tương lai.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Ngày 11/9/2026, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành Nghị quyết số 11/NQ-TTHĐND phê duyệt danh mục nghị quyết quy phạm pháp luật dự kiến ban hành để triển khai Luật Phát triển đô thị năm 2026. Trên cơ sở đó, Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan nghiên cứu, xây dựng hồ sơ dự thảo Nghị quyết.

Ban Quản lý tổ chức rà soát Luật Phát triển đô thị, pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, đầu tư, đất đai, thuế, ngân sách, công nghệ cao, khoa học và công nghệ, chuyển đổi số, bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan; đồng thời rà soát định hướng phát triển công nghiệp, hạ tầng logistics, Cảng hàng không quốc tế Long Thành và nhu cầu thu hút các dự án có quy mô, công nghệ và mức độ lan tỏa lớn trên địa bàn Thành phố.

Ngày ... tháng ... năm 2026, hồ sơ dự thảo được gửi lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức và đối tượng chịu sự tác động trực tiếp; đồng thời được đăng tải để lấy ý kiến, phản biện xã hội và thực hiện truyền thông chính sách theo quy định. Trên cơ sở ý kiến nhận được, Ban Quản lý tổng hợp, nghiên cứu tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ.

Ngày ... tháng ... năm 2026, hồ sơ dự thảo được gửi Sở Tư pháp thẩm định; sau thẩm định, cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân Thành phố. Các thông tin về số, ngày văn bản giao nhiệm vụ, thời gian lấy ý kiến, kết quả phản biện xã hội, số, ngày Báo cáo thẩm định và Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định được cập nhật đầy đủ khi hoàn thiện hồ sơ trình Hội đồng nhân dân Thành phố.

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

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Dự thảo Nghị quyết quy định Danh mục bổ sung các dự án ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược trong lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp và các dự án chiến lược thực hiện trong khu công nghiệp; tiêu chí, điều kiện bổ sung đối với nhà đầu tư; khung tiêu chí chấm điểm khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện; cơ chế, chính sách hỗ trợ thuộc thẩm quyền của Thành phố; nghĩa vụ, cam kết, bồi hoàn ưu đãi, hỗ trợ và cơ chế giám sát.

Đối tượng áp dụng gồm nhà đầu tư đề xuất, đăng ký thực hiện dự án; cơ quan nhà nước, tổ chức được giao quản lý khu công nghiệp, cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan, tổ chức liên quan; nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp và các tổ chức, cá nhân có quyền, nghĩa vụ liên quan.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Nghị quyết gồm 14 điều và 01 Phụ lục về Khung tiêu chí chấm điểm lựa chọn nhà đầu tư chiến lược. Nội dung được bố trí theo trình tự từ phạm vi, nguyên tắc áp dụng; danh mục dự án; điều kiện, tiêu chí; lựa chọn; ưu đãi, hỗ trợ; nghĩa vụ, giám sát; chuyển tiếp và tổ chức thực hiện.

3. Nội dung cơ bản

Thứ nhất, dự thảo bổ sung Danh mục dự án hạ tầng khu công nghiệp chiến lược gồm: dự án hạ tầng khu công nghiệp công nghệ cao, khu công nghiệp sinh thái, chuyên ngành, hỗ trợ hoặc định hướng thông minh; dự án hạ tầng khu công nghiệp có kết nối thuận lợi với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, cảng biển, cảng cạn, cao tốc, đường sắt hoặc logistics tích hợp; dự án cải tạo, nâng cấp, chuyển đổi, tái cấu trúc khu công nghiệp hiện hữu; và dự án hạ tầng dùng chung về năng lượng sạch, lưới điện thông minh, tái sử dụng nước, môi trường, hạ tầng số, trung tâm dữ liệu, logistics nội khu hoặc cộng sinh công nghiệp.

Thứ hai, đối với dự án chiến lược thực hiện trong khu công nghiệp, dự thảo ưu tiên các dự án công nghiệp hàng không; bán dẫn, điện tử công nghệ cao, robot, tự động hóa, cơ khí chính xác, thiết bị y tế công nghệ cao, công nghệ sinh học công nghiệp; trung tâm dữ liệu, điện toán đám mây, trí tuệ nhân tạo; logistics, cảng cạn, trung tâm phân phối; và các dự án chế biến, chế tạo tiên tiến có khả năng hình thành hoặc dẫn dắt chuỗi sản xuất, cung ứng.

Thứ ba, dự thảo quy định điều kiện chung và tiêu chí bổ sung theo từng nhóm dự án. Đối với dự án hạ tầng khu công nghiệp, chú trọng kinh nghiệm phát triển, quản lý, vận hành hạ tầng công nghiệp hoặc logistics; quản trị số; sử dụng hiệu quả năng lượng, nước, tài nguyên và khả năng duy trì hoạt động của doanh nghiệp hiện hữu khi thực hiện chuyển đổi, tái cấu trúc. Đối với dự án thứ cấp chiến lược, chú trọng công nghệ, kinh nghiệm ngành, R&D, tự động hóa, số hóa, môi trường, nhân lực chất lượng cao và khả năng liên kết hệ sinh thái đổi mới sáng tạo.

Thứ tư, khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện, dự thảo thiết lập Khung tiêu chí chấm điểm 100 điểm, gồm 06 nhóm: năng lực tài chính và huy động vốn; kinh nghiệm; công nghệ, R&D, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; hiệu quả sử dụng đất, năng lượng, tài nguyên và môi trường; mức độ liên kết với động lực phát triển đặc thù Đồng Nai; tiến độ, nhân lực và đóng góp hạ tầng - xã hội.

Thứ năm, dự thảo quy định cơ chế hỗ trợ theo hướng điều phối thủ tục, hỗ trợ kết nối hạ tầng, đào tạo nhân lực, R&D, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi xanh,

chuyển đổi số, xúc tiến đầu tư và kết nối chuỗi cung ứng trong phạm vi thẩm quyền, chương trình, kế hoạch và khả năng cân đối nguồn lực của Thành phố.

Thứ sáu, dự thảo gắn quyền hưởng ưu đãi, hỗ trợ với trách nhiệm duy trì điều kiện, tiến độ, công nghệ, môi trường, R&D, nhân lực và các cam kết đã được xác lập; quy định nguyên tắc không tiếp tục hưởng ưu đãi, hỗ trợ, bồi hoàn hỗ trợ từ ngân sách và xử lý vi phạm theo đúng thẩm quyền, pháp luật chuyên ngành.

Thứ bảy, đối với dự án trong khu công nghiệp thuộc phạm vi khu kinh tế đặc biệt gắn với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, dự thảo phân định giai đoạn trước và sau khi khu kinh tế đặc biệt được công nhận để tránh áp dụng đồng thời, chồng lấn hai cơ chế ưu đãi, hỗ trợ cho cùng một nội dung.

Thứ tám, dự thảo giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện, xây dựng danh mục dự án cụ thể để xúc tiến đầu tư, ban hành quy trình đề xuất, công bố, lựa chọn, hỗ trợ và giám sát; Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế là cơ quan đầu mối tham mưu đối với dự án trong khu công nghiệp, nhưng không thực hiện thay thẩm quyền lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư mà Luật giao cho cơ quan, người có thẩm quyền.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH: không có.

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

1. Nguồn nhân lực

Việc tổ chức thi hành Nghị quyết chủ yếu sử dụng bộ máy, nhân lực hiện có của Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế và các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố. Đối với từng dự án cụ thể, có thể huy động chuyên gia, tư vấn độc lập phục vụ đánh giá công nghệ, tài chính, môi trường, R&D và các nội dung chuyên sâu theo quy định của pháp luật.

2. Nguồn lực tài chính

Các nhiệm vụ quản lý nhà nước, xây dựng cơ sở dữ liệu, xúc tiến đầu tư, đào tạo, giám sát và hỗ trợ chung được bố trí trong dự toán ngân sách hằng năm của các cơ quan, đơn vị theo phân cấp và khả năng cân đối ngân sách. Nguồn lực triển khai dự án chủ yếu do nhà đầu tư huy động; việc hỗ trợ cụ thể từ ngân sách Thành phố chỉ thực hiện khi có căn cứ pháp lý, xác định rõ đối tượng, điều kiện, mức hỗ trợ, nguồn vốn và không trùng lặp chính sách.

3. Điều kiện bảo đảm thi hành

Cần xây dựng cơ sở dữ liệu về dự án chiến lược và nhà đầu tư chiến lược; thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành, một đầu mối theo dõi; chuẩn hóa biểu mẫu, tiêu chí chấm điểm và cơ chế lưu vết quá trình đánh giá; bảo đảm công khai thông tin dự án, điều kiện lựa chọn, kết quả thực hiện cam kết và việc áp dụng chính sách hỗ trợ.

4. Thời gian dự kiến trình thông qua

Dự kiến trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, thông qua tại Kỳ họp thứ ... năm 2026, sau khi Chính phủ ban hành văn bản xác định cơ chế thu hút nhà đầu tư chiến lược tại Điều 36 Luật Phát triển đô thị được áp dụng cho thành phố Đồng Nai và hồ sơ dự thảo hoàn thành đầy đủ các bước lấy ý kiến, phản biện xã hội, thẩm định theo quy định.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN (NẾU CÓ)

Hiện dự thảo không có nội dung còn ý kiến khác nhau cần xin ý kiến riêng của Hội đồng nhân dân Thành phố ngoài các nội dung thể hiện tại dự thảo Nghị quyết. Trường hợp trong quá trình lấy ý kiến, phản biện xã hội hoặc thẩm định phát sinh vấn đề còn có ý kiến khác nhau, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ tổng hợp, báo cáo cụ thể và kiến nghị phương án xử lý tại Tờ trình chính thức.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết Quy định danh mục, tiêu chí, điều kiện và cơ chế, chính sách thu hút nhà đầu tư chiến lược thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp và dự án chiến lược trong khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị quyết; (2) Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật hoặc Báo cáo đánh giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến dự thảo; (3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo; (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (nếu có); (5) Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong dự thảo đối với trường hợp phải đánh giá tác động; (6) Bản tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội; (7) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp và Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định; (8) Các tài liệu khác có liên quan.)

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Thành ủy (b/c);
- TT HĐND Thành phố;
- CT, các PCT UBND Thành phố;
- Ban Quản lý các KCN, KKT;
- Sở Tư pháp;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

- VP UBND Thành phố;
- Lưu: VT, ...

(Ký, ghi rõ họ tên)