

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 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

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15) và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ, 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 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 (thực hiện khoản 12 Điều 36 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16). Kết quả cụ thể như sau:

PHẦN THỨ NHẤT: BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

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

Thành phố Đồng Nai là trung tâm công nghiệp lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trong giai đoạn phát triển mới, việc hoàn thành và đưa vào khai thác Cảng hàng không quốc tế Long Thành, mạng lưới đường cao tốc, cảng biển nước sâu, đường sắt và các hành lang logistics liên vùng đang mở ra cơ hội để thành phố hình thành hệ sinh thái công nghiệp – logistics – hàng không – công nghệ cao có quy mô vùng và quốc tế. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải thu hút các tập đoàn công nghệ lớn, các nhà đầu tư chiến lược có vai trò dẫn dắt chuỗi cung ứng, thay vì duy trì mô hình gia công, thâm dụng lao động và đất đai truyền thống.

Hiện nay quá trình dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu trong các ngành chiến lược (bán dẫn, vi mạch, công nghiệp hàng không, trí tuệ nhân tạo, ...) và cam kết phát thải ròng bằng “0” (Net Zero 2050) đang tạo sức ép chuyển dịch rất lớn. Các khu công nghiệp bắt buộc phải chuyển đổi sinh thái, xanh hóa, số hóa và ứng dụng công nghệ cao để giữ vững lợi thế cạnh tranh quốc tế.

Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 (có hiệu lực từ ngày 01/10/2026) đã quy định cơ chế đặc thù vượt trội về thu hút nhà đầu tư chiến lược và cho phép HĐND cấp tỉnh/thành phố được điều chỉnh, bổ sung Danh mục dự án ưu tiên và quy định các tiêu chí, điều kiện lựa chọn cụ thể (khoản 12 Điều 36). Tuy nhiên, khung pháp luật hiện hành vẫn mang tính phân tán tại nhiều luật chuyên ngành (Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định 35/2022/NĐ-CP...), chưa có văn bản quy phạm pháp luật địa phương nào thiết lập tiêu chí lượng hóa để nhận diện, sàng lọc và ban hành chính sách hỗ trợ gắn liền với cam kết, giám sát và bồi hoàn đối với nhà đầu tư chiến lược trong KCN. Do đó, việc xây dựng và ban hành Nghị quyết HĐND thành phố là cần thiết.

II. Quá trình thực hiện tổng kết

Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế Thành phố sẽ rà soát hệ thống quy định pháp luật hiện hành và văn bản hướng dẫn về đầu tư, KCN, KKT, đất đai, môi trường, công nghệ, lao động, ngân sách; lấy ý kiến của các sở ngành liên quan để thực hiện tổng kết lại.

Quá trình thực hiện sẽ tổng kết thực trạng thu hút đầu tư, năng lực sử dụng đất, trình độ công nghệ, mức độ liên kết chuỗi của các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN trên địa bàn thành phố; đồng thời đưa ra các đánh giá khi lựa chọn nhà đầu tư dự án quy mô lớn, tính chất lan tỏa cao; từ đó tổng hợp, đề xuất cơ chế cụ thể hóa Điều 36 Luật Phát triển đô thị.

III. Dữ liệu nền về hệ thống khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Theo định hướng phát triển đến năm 2030, Thành phố được quy hoạch 89 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 43.386,10 ha. Trong đó: 44 khu công nghiệp đang hoạt động với diện tích 15.183,93 ha; 45 khu công nghiệp quy hoạch giai đoạn 2021–2030 với 28.202,17 ha (gồm 15 khu đã chấp thuận chủ trương/đang làm thủ tục và 30 khu chưa chấp thuận đầu tư). Tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê là 7.779 ha, diện tích còn lại có thể cho thuê khoảng 1.412 ha; tỷ lệ lấp đầy bình quân đạt 54,37%.

Tình hình thu hút dự án và lao động (tính đến ngày 31/8/2026): Các KCN, KKT, KCNC thu hút nhà đầu tư từ 45 quốc gia và vùng lãnh thổ với 2.813 dự án; trong đó có 1.966 dự án FDI (tổng vốn đăng ký 38.525,19 triệu USD, vốn giải ngân đạt 28.887,97 triệu USD) và 847 dự án trong nước (tổng vốn đăng ký 174.754,61 tỷ đồng). Tổng số lao động làm việc trực tiếp là 713.223 người (lao động nữ chiếm 52%, ngoại tỉnh 42%); có 134 doanh nghiệp quy mô lớn từ 1.000 lao động trở lên (tổng 425.238 lao động).

Về môi trường và công nghệ, qua rà soát có 203 cơ sở thuộc nhóm nguy cơ ô nhiễm môi trường; sơ bộ đánh giá 1.966 dự án FDI ghi nhận 195 dự án cần

theo dõi chi tiết và 66 trường hợp ưu tiên rà soát tuổi thiết bị, dây chuyền công nghệ lạc hậu. Nhiều KCN đã hình thành từ thập niên 1990 và đầu những năm 2000 như Amata, Biên Hòa II, Loteco, Nhơn Trạch I-II-III, Sông Mỹ, Biên Hòa I đã vận hành trên 25–30 năm, tỷ lệ lấp đầy gần như tuyệt đối. Đồng thời, KCN Biên Hòa I đang triển khai chuyển đổi công năng toàn diện theo Quyết định 2105/QĐ-UBND ngày 22/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) cho thấy nhu cầu cấp thiết về việc thu hút các nhà đầu tư hạ tầng có năng lực tài chính và kinh nghiệm quản trị để thực hiện tái cấu trúc, nâng cấp hạ tầng xanh, hạ tầng số.

Với động lực mới từ không gian xung quanh Sân bay quốc tế Long Thành, thành phố đang xúc tiến hình thành khu kinh tế đặc biệt, khu thương mại tự do, trung tâm logistics hàng không tích hợp. Điều này đòi hỏi phải có cơ chế chính sách chọn lọc để thu hút các nhà đầu tư chiến lược tầm cỡ với mức vốn hàng ngàn tỷ đồng vào các phân khu chức năng cao cấp này.

PHẦN THỨ HAI: TÌNH HÌNH THI HÀNH PHÁP LUẬT VÀ THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

I. Tình hình thi hành và kết quả áp dụng pháp luật hiện hành

1. Khung pháp lý điều chỉnh hoạt động đầu tư, phát triển khu công nghiệp:

Trong thời gian qua, các quan hệ pháp luật phát sinh trong quản lý, đầu tư hạ tầng và dự án thứ cấp tại các khu công nghiệp (KCN) trên địa bàn Thành phố được thực hiện căn cứ vào hệ thống pháp luật chung: Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và đặc biệt là Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

Với vai trò là cơ quan đầu mối quản lý nhà nước trực tiếp tại KCN, Ban Quản lý đã thực hiện các chức năng cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, kiểm tra, giám sát môi trường và hỗ trợ thủ tục pháp lý cho các tổ chức kinh tế trong KCN theo cơ chế phân cấp, ủy quyền.

2. Những kết quả đạt được:

- *Quy mô và đóng góp kinh tế:* Các KCN trên địa bàn đã thu hút hàng nghìn dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và dự án trong nước, giải quyết công ăn việc làm cho lực lượng lao động kỹ thuật và phổ thông lớn, đóng góp tỷ trọng chủ lực vào tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP), kim ngạch xuất khẩu và nguồn thu ngân sách của Thành phố.

- *Phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ cơ bản:* Hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (giao thông nội khu, trạm biến áp, mạng lưới cấp nước sạch, trạm xử lý nước thải tập trung đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường) của đa số KCN đã được các

chủ đầu tư hoàn thiện, bảo đảm điều kiện vận hành sản xuất ổn định cho các nhà máy thứ cấp.

- *Cải cách hành chính và đồng hành cùng doanh nghiệp*: Ban Quản lý đã từng bước rút ngắn thời gian giải quyết các thủ tục hành chính về đăng ký đầu tư, cấp phép xây dựng, thỏa thuận đấu nối kỹ thuật, đóng vai trò cầu nối hiệu quả giữa doanh nghiệp với các cơ quan hành chính nhà nước.

3. Yếu tố tác động mang tính bước ngoặt:

- Quốc hội ban hành Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16: Đây là dấu mốc pháp lý đặc biệt quan trọng, tại Điều 36 đã thiết kế riêng một cơ chế pháp lý vượt trội để thu hút "nhà đầu tư chiến lược". Đặc biệt, khoản 12 Điều 36 Luật này đã phân cấp, trao quyền trực tiếp cho Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành danh mục dự án bổ sung, tiêu chí, điều kiện lựa chọn và các cơ chế hỗ trợ thuộc thẩm quyền địa phương.

- Động lực mới từ hệ sinh thái hạ tầng liên vùng: Dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành đi vào vận hành cùng chuỗi hạ tầng giao thông kết nối (các tuyến cao tốc, mạng lưới cảng biển quốc tế và trung tâm logistics) tạo ra vị thế địa chính trị và kinh tế đặc biệt cho thành phố Đồng Nai, đặt ra yêu cầu phải có một khung chính sách pháp lý tương xứng để tiếp nhận làn sóng đầu tư quy mô lớn từ các tập đoàn công nghệ đa quốc gia.

II. Đánh giá ưu điểm, bất cập và khoảng trống pháp lý

1. Ưu điểm: Hệ thống pháp luật chuyên ngành hiện nay đã tạo hành lang rõ ràng về bảo hộ quyền sở hữu vốn, tài sản, hợp đồng, tự do kinh doanh của nhà đầu tư và phân định cơ bản thẩm quyền phê duyệt chủ trương, cấp phép xây dựng, môi trường.

2. Bất cập, hạn chế:

Mặc dù đạt được những kết quả đáng kể, thực tiễn thi hành pháp luật trong quản lý KCN trên địa bàn đang bộc lộ những hạn chế, bất cập:

- Chưa có khung chính sách vượt trội để cạnh tranh thu hút "nhà đầu tư chiến lược":

+ Chính sách ưu đãi đầu tư theo pháp luật hiện hành cơ bản mang tính phổ quát, dàn trải (miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền thuê đất ở mức chuẩn khung quốc gia).

+ Cơ chế này chưa đủ sức nặng để cạnh tranh sòng phẳng với các quốc gia trong khu vực (như Singapore, Malaysia, Indonesia, Thái Lan) khi đàm phán thu hút các tập đoàn quy mô cực lớn (vốn hàng tỷ USD), các tập đoàn công nghệ tiên phong thuộc ngành bán dẫn, trí tuệ nhân tạo, thiết bị bay, công nghiệp hàng không.

Danh mục tại khoản 1 Điều 36 Luật Phát triển đô thị mới chỉ mang tính bao quát khung quốc gia. Đối với các phân ngành gắn chặt với thế mạnh sân bay Long Thành (linh kiện phụ trợ hàng không, kiểm định thử nghiệm bay, trung tâm bán dẫn, logistics chuyên dụng hàng không...) và hạ tầng KCN sinh thái/thông minh, địa phương cần bổ sung danh mục cụ thể để định hướng kêu gọi.

- Chậm trễ trong tái cơ cấu và chuyển đổi mô hình KCN thế hệ mới:

- + Phần lớn KCN thành lập từ giai đoạn trước phát triển theo mô hình khu sản xuất truyền thống, thâm dụng lao động.

- + Chưa có cơ chế chính sách rõ ràng, thỏa đáng để khuyến khích các chủ đầu tư hạ tầng hiện hữu bỏ vốn nâng cấp, cải tạo sang KCN sinh thái, KCN số, KCN chuyên ngành hoặc đầu tư vào hạ tầng dùng chung (mạng lưới năng lượng xanh, lưu trữ năng lượng, tái sử dụng tuần hoàn nước, hệ thống trung tâm dữ liệu KCN).

- Thiếu vắng công cụ pháp lý minh bạch để lựa chọn nhà đầu tư cạnh tranh:

- + Trong bối cảnh quỹ đất công nghiệp tại các vị trí đắc địa (kết nối trực tiếp Cảng hàng không quốc tế Long Thành, tuyến cao tốc) ngày càng khan hiếm, thường xuyên xuất hiện trường hợp từ 02 nhà đầu tư trở lên cùng quan tâm, đề xuất cùng một vị trí.

- + Trước đây, pháp luật chưa có khung tiêu chí chấm điểm định lượng (thang 100 điểm) để phân loại, đánh giá minh bạch giữa năng lực tài chính, kinh nghiệm, cam kết chuyển giao công nghệ, giá trị gia tăng trên diện tích đất và tỷ lệ đầu tư cho R&D, dẫn đến lúng túng trong tham mưu và tiềm ẩn rủi ro pháp lý.

- Thiếu cơ chế ràng buộc trách nhiệm và xử lý vi phạm, bồi hoàn ưu đãi:

- + Thực tiễn cho thấy nhiều dự án đăng ký vốn rất lớn nhưng tiến độ giải ngân chậm, cam kết công nghệ cao và liên kết chuỗi cung ứng không đạt kỳ vọng.

- + Các quy định trước đây chưa có chế tài địa phương đủ rõ ràng để xử lý thu hồi, bồi hoàn ưu đãi (100% kinh phí hỗ trợ từ ngân sách) đối với nhà đầu tư chiến lược không duy trì đúng cam kết về tiến độ giải ngân, công nghệ, R&D hoặc môi trường.

3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế:

- Sự phân mảnh, thiếu đồng bộ giữa các luật chuyên ngành; thiếu cơ chế phân cấp đặc thù của chính quyền đô thị (chỉ đến khi có Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 mới được tháo gỡ căn bản).

- Các dự án hạ tầng KCN sinh thái, công nghệ cao đòi hỏi vốn đầu tư rất lớn (từ 3.000 đến trên 5.000 tỷ đồng) và trình độ quản trị phức tạp. Trong khi đó, việc đánh giá năng lực công nghệ, bản quyền sáng chế và giá trị gia tăng

chuỗi cung ứng của các tập đoàn đa quốc gia là bài toán khó đối với cán bộ chuyên môn địa phương nếu không có khung pháp lý và sự tham gia của chuyên gia tư vấn độc lập.

- Vướng mắc về phối hợp liên ngành: Quy trình từ chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định công nghệ, giao đất, cho thuê đất, cấp phép quy hoạch - xây dựng đến đánh giá tác động môi trường liên quan đến nhiều sở, ngành và địa phương, dễ phát sinh độ trễ nếu thiếu cơ chế điều phối liên ngành tập trung một đầu mối.

PHẦN THỨ BA: SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT CỦA HĐND THÀNH PHỐ

I. Căn cứ pháp lý trực tiếp:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15);
- Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, đặc biệt là Điều 36 về thu hút nhà đầu tư chiến lược và khoản 12 Điều 36 giao thẩm quyền quy định cụ thể cho Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý KCN và KKT;
- Nghị định của Chính phủ quy định phạm vi áp dụng cơ chế, chính sách của Luật Phát triển đô thị đối với thành phố Đồng Nai.

II. Cơ sở thực tiễn và tính cấp bách:

- Cụ thể hóa thẩm quyền được phân cấp: Khoản 12 Điều 36 Luật Phát triển đô thị là quy định trao quyền, đòi hỏi HĐND Thành phố phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật tương ứng để các cơ quan thừa hành (UBND Thành phố, Ban Quản lý, các sở ngành) có đầy đủ căn cứ pháp lý triển khai tiếp nhận hồ sơ, đánh giá và cấp phép cho các nhà đầu tư chiến lược.

- Nắm bắt thời cơ phát triển hạ tầng xung quanh Cảng hàng không quốc tế Long Thành: Việc sớm ban hành cơ chế sẽ tạo lực hút nam châm đối với các tổ hợp công nghiệp kỹ thuật cao, dịch vụ kỹ thuật bảo dưỡng tàu bay (MRO), logistics hàng không đa phương thức, vi mạch bán dẫn... ngay trong chu kỳ đầu tư mới 2026–2030.

- Thiết lập chuẩn mực quản trị công nghiệp hiện đại: Đảm bảo quá trình thu hút đầu tư đi đôi với phát triển xanh, bảo vệ môi trường, tiết kiệm tài nguyên đất đai và bảo toàn nguồn vốn ngân sách nhà nước.

PHẦN THỨ TƯ: ĐÁNH GIÁ NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT VÀ TÁC ĐỘNG ĐẾN CÁC QUAN HỆ XÃ HỘI

Dự thảo Nghị quyết gồm 14 Điều và 01 Phụ lục, được xây dựng dựa trên sự kết hợp hài hòa giữa yêu cầu phát triển kinh tế và tính chặt chẽ của pháp luật quản trị nhà nước:

I. Về Danh mục bổ sung các dự án ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược (Điều 5)

1. Đối với nhóm hạ tầng KCN: Xác định các mức vốn đầu tư cụ thể để sàng lọc nhà đầu tư lớn:

- Dự án KCN công nghệ cao, sinh thái, thông minh hoặc KCN kết nối trực tiếp với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, cảng biển, cao tốc: Từ 5.000 tỷ đồng trở lên.

- Dự án nâng cấp, chuyển đổi, tái cấu trúc KCN hiện hữu sang KCN sinh thái, KCN số: Vốn bổ sung từ 3.000 tỷ đồng trở lên.

- Dự án hạ tầng dùng chung (năng lượng sạch, lưới điện thông minh, tuần hoàn nước, trung tâm dữ liệu KCN): Từ 2.000 tỷ đồng trở lên.

2. Đối với nhóm dự án chiến lược thứ cấp trong KCN: Đón đầu xu hướng công nghiệp tương lai:

- Công nghiệp hàng không, sản xuất linh kiện, kiểm định, thử nghiệm, trung tâm MRO gắn với Sân bay Long Thành: Từ 6.000 tỷ đồng trở lên.

- Bán dẫn, vi mạch, điện tử công nghệ cao, robot, tự động hóa, thiết bị y tế cao cấp, công nghệ sinh học: Từ 6.000 tỷ đồng trở lên.

- Trung tâm dữ liệu lớn, hạ tầng điện toán đám mây, nền tảng AI công nghiệp: Từ 3.000 tỷ đồng trở lên.

- Trung tâm logistics hàng không, cảng cạn tích hợp: Từ 3.000 tỷ đồng trở lên.

- Dự án sản xuất công nghệ cao quy mô đặc biệt lớn dẫn dắt chuỗi cung ứng: Từ 10.000 tỷ đồng trở lên.

II. Về tiêu chí, điều kiện và Khung tiêu chí chấm điểm cạnh tranh (Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Phụ lục)

- Dự thảo thiết lập các điều kiện khắt khe về tỷ lệ vốn chủ sở hữu, năng lực tài chính có kiểm toán, năng lực huy động vốn ngoài chủ sở hữu và kinh nghiệm thực tiễn (được công nhận kinh nghiệm tương đương của tập đoàn mẹ/công ty trong cùng hệ thống).

- Khung tiêu chí chấm điểm 100 điểm khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên cùng đáp ứng điều kiện được phân bổ khoa học:

- + *Năng lực tài chính và huy động vốn:* Tối đa 25 điểm.

- + *Kinh nghiệm và năng lực triển khai dự án:* Tối đa 20 điểm.

- + *Công nghệ, R&D, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số*: Tối đa 20 điểm.
- + *Hiệu quả sử dụng đất, năng lượng, tài nguyên và bảo vệ môi trường*: Tối đa 15 điểm.
- + *Mức độ liên kết với động lực phát triển đặc thù của Đồng Nai (Sân bay Long Thành, logistics, chuỗi giá trị toàn cầu)*: Tối đa 10 điểm.
- + *Tiến độ triển khai, phát triển nhân lực và đóng góp hạ tầng - xã hội*: Tối đa 10 điểm.

3. Về cơ chế ưu đãi, chính sách hỗ trợ và nguyên tắc bảo toàn nguồn lực nhà nước (Điều 9, Điều 10, Điều 11)

- Các chính sách hỗ trợ thực chất thuộc thẩm quyền Thành phố:
- + Thành lập cơ chế đầu mối một cửa liên ngành hỗ trợ tối đa thủ tục hành chính về đất đai, xây dựng, môi trường, hải quan.
- + Xem xét bố trí vốn đầu tư công để hoàn thiện kết nối hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, viễn thông và nhà ở xã hội "ngoài hàng rào KCN".
- + Hỗ trợ kết nối đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao và hoạt động liên kết với các viện nghiên cứu, trường đại học.
- Kỷ luật ngân sách và chế tài xử lý:
- + *Quy định dứt khoát*: Tuyệt đối không dùng ngân sách để làm thay nghĩa vụ tài chính hoặc bồi thường sai phạm của nhà đầu tư.
- + *Chế tài bồi hoàn 100%*: Nếu nhà đầu tư không đáp ứng cam kết về tiến độ giải ngân, tiêu chuẩn công nghệ hoặc vi phạm nghĩa vụ, cơ quan có thẩm quyền sẽ chấm dứt ưu đãi và thu hồi, buộc bồi hoàn 100% các giá trị hỗ trợ từ ngân sách nhà nước.

4. Về tổ chức thi hành và phân công nhiệm vụ cụ thể (Điều 12, Điều 13)

- Dự thảo xác định rõ Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế là cơ quan đầu mối chủ trì tham mưu cho UBND Thành phố thực hiện toàn bộ quy trình: tiếp nhận hồ sơ, sơ tuyển, chủ trì phối hợp liên ngành chấm điểm, giám sát cam kết và đôn đốc tiến độ dự án.
- Quy định điều khoản chuyển tiếp bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư khi KCN nằm trong phạm vi phát triển Khu kinh tế đặc biệt gắn với Cảng hàng không quốc tế Long Thành (Điều 12).

PHẦN THỨ NĂM: KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT

Để hoàn tất quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật đúng tiến độ, Ban Quản lý kính trình Ủy ban nhân dân thành phố các nội dung sau:

1. Xem xét, thông qua nội dung:

Kính đề nghị UBND Thành phố trình HĐND Thành phố xem xét, ban hành 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 nhằm kịp thời thể chế hóa khoản 12 Điều 36 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

2. Chuẩn bị kế hoạch triển khai thi hành Nghị quyết:

Ngay sau khi Nghị quyết được ban hành, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo:

- Giao Ban Quản lý chủ trì xây dựng Quy chế phối hợp liên ngành về trình tự tiếp nhận, thẩm định và lựa chọn nhà đầu tư chiến lược.

- Ban hành Quyết định của Chủ tịch UBND Thành phố về thang điểm chi tiết cho từng loại dự án cụ thể dựa trên khung 100 điểm tại Nghị quyết.

- Công bố công khai Danh mục dự án thu hút nhà đầu tư chiến lược trên Cổng thông tin điện tử Thành phố và các phương tiện truyền thông quốc tế để tiến hành xúc tiến đầu tư.

- Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu số về dự án và nhà đầu tư chiến lược.

- Kịp thời cập nhật Nghị định phân định phạm vi áp dụng cơ chế, chính sách Luật Phát triển đô thị của Chính phủ đối với thành phố Đồng Nai để bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp và khả thi của Nghị quyết./.

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 TRƯỞNG, 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
Thu hút nhà đầu tư chiến lược vào hạ tầng KCN sinh thái, công nghệ cao, công nghiệp hàng không, bán dẫn gắn với Cảng HKQT Long Thành.	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 đã thể chế hóa trực tiếp các định hướng trọng tâm: ưu tiên nguồn vốn chiến lược, công nghệ cao, R&D, chuyển đổi xanh và hình thành động lực tăng trưởng mới gắn với đô thị sân bay.	Tiếp tục rà soát, đối chiếu các chỉ tiêu cụ thể của Nghị quyết số 16-NQ/TW khi phê duyệt danh mục dự án xúc tiến đầu tư thực tế.

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 ban hành Nghị quyết	- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15. - Luật Ban hành VBQPPL số 64/2025/QH15 (sửa đổi năm 2025).	Dự thảo tuân thủ đúng thẩm quyền của HĐND Thành phố trong việc ban hành chính sách địa phương theo ủy quyền của luật chuyên ngành.	Hoàn thiện đầy đủ quy trình thẩm định, phản biện xã hội và thông qua tại kỳ họp HĐND.
Danh mục và cơ chế thu hút NĐT chiến lược	- Khoản 12 Điều 36 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.	Là căn cứ pháp lý trực tiếp. HĐND Thành phố được giao quy định bổ sung danh mục, tiêu chí, điều kiện và cơ chế hỗ trợ của địa phương.	Quy định mức vốn, loại hình dự án bảo đảm không thấp hơn mức tối thiểu của Điều 36 Luật Phát triển đô thị.

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
Quản lý hạ tầng KCN, KCN sinh thái, dùng chung	- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý KCN, KKT.	Dự thảo viện dẫn và tương thích với các quy định về KCN chuyên ngành, hỗ trợ, sinh thái; không tạo thủ tục hành chính trái thẩm quyền.	Giữ nguyên điều khoản dẫn chiếu động (áp dụng cả văn bản thay thế Nghị định 35 trong tương lai).
Đăng ký đầu tư, ưu đãi đầu tư	- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025.	Dự thảo không làm hạn chế quyền tiếp cận thị trường; việc công nhận NĐT chiến lược thực hiện đúng pháp luật đầu tư.	Rà soát bảo đảm tính thống nhất về thủ tục cấp GCNĐKĐT.
Đất đai và mặt bằng dự án	- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.	Nghị quyết không làm thay đổi các quy định về quy hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất hoặc giải phóng mặt bằng.	Đảm bảo tính khả thi về chỉ tiêu quy hoạch đất công nghiệp khi lập dự án.
Công nghệ, R&D, sở hữu trí tuệ	- Luật Khoa học và Công nghệ; Luật Chuyển giao công nghệ; Luật Công nghệ cao.	Đặt điều kiện về trình độ công nghệ tiên tiến, khuyến khích thành lập trung tâm R&D trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận.	Không quy định bắt buộc chuyển giao công nghệ trái ý muốn nhà đầu tư.
Nguồn lực hỗ trợ, bồi hoàn ngân sách	- Luật Ngân sách nhà nước; Luật Đầu tư công.	Cơ chế hỗ trợ ngoài hàng rào, đào tạo nhân lực phải căn cứ dự toán và khả năng cân đối ngân sách địa phương; quy định bồi hoàn 100% khi vi phạm cam kết là hoàn toàn hợp pháp.	Không sử dụng ngân sách Thành phố để chi thay nghĩa vụ bắt buộc của nhà đầu tư.

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
Tiêu chí lựa chọn, cơ chế ưu đãi, hỗ trợ và cam kết của nhà đầu tư chiến lược	Các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới (CPTPP, EVFTA), Hiệp định TRIMS (WTO) và các Hiệp định khuyến khích, bảo hộ đầu tư (BITs).	Hoàn toàn tương thích: Dự thảo Nghị quyết tuân thủ nghiêm ngặt nguyên tắc đối xử quốc gia (NT) và tối huệ quốc (MFN); không áp đặt các biện pháp đầu tư liên quan đến thương mại bị cấm (như bắt buộc tỷ lệ nội địa hóa, yêu cầu tỷ lệ xuất khẩu cụ thể, hoặc bắt buộc chuyển giao công nghệ). Các hoạt động liên kết chuỗi với doanh nghiệp trong nước được khuyến khích trên cơ sở tự nguyện.	Tiếp tục rà soát kỹ lưỡng các tiêu chí thành phần trong Khung chấm điểm khi ban hành Quyết định cụ thể của Chủ tịch UBND thành phố, bảo đảm bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài.