

Mẫu số 12. Bản so sánh, thuyết minh dự thảo văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế, ban hành mới với văn bản quy phạm pháp luật hiện hành

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO VĂN BẢN QUY PHẠM
PHÁP LUẬT BAN HÀNH MỚI VỚI VĂN BẢN QUY PHẠM
PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH**

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

QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH	DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT	THUYẾT MINH
Về căn cứ pháp lý và phạm vi điều chỉnh - Điều 36 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16: Quy định khung chính sách chung về thu hút nhà đầu tư chiến lược trên phạm vi toàn quốc. - Khoản 12 Điều 36 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16: Giao HĐND Thành phố căn cứ thực tiễn quy định danh mục dự án bổ sung, tiêu chí, điều kiện lựa chọn và chính sách hỗ trợ thuộc thẩm quyền.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 1. Quy định bổ sung Danh mục dự án ưu tiên thu hút NĐT chiến lược trong KCN; 2. Tiêu chí, điều kiện bổ sung và nguyên tắc khung tiêu chí chấm điểm khi có từ 02 NĐT cùng đăng ký; 3. Cơ chế, chính sách hỗ trợ của Thành phố, trách nhiệm cam kết, bồi hoàn ưu đãi và cơ chế giám sát. (Khoản 2 Điều 1 khẳng định không làm giảm tiêu chuẩn, điều kiện tối thiểu theo Luật).	Quy định mới theo thẩm quyền phân cấp: Cụ thể hóa thẩm quyền được Quốc hội giao tại khoản 12 Điều 36 Luật Phát triển đô thị. Xác định rõ phạm vi áp dụng tại địa phương, đảm bảo nguyên tắc phân định: không làm giảm các tiêu chí tối thiểu của luật cấp trên và không áp dụng trùng lặp.

Về đối tượng áp dụng - Pháp luật hiện hành (Luật Đầu tư 2025, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP): Áp dụng chung cho mọi nhà đầu tư KCN thông thường theo quy trình đầu tư đại trà.	Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Nhà đầu tư đề xuất, đăng ký dự án thuộc Danh mục ưu tiên thu hút NĐT chiến lược. 2. Cơ quan nhà nước, tổ chức quản lý KCN, cơ quan đăng ký đầu tư. 3. Nhà đầu tư hạ tầng KCN; doanh nghiệp thứ cấp và các chủ thể liên quan.	Xác định rõ đối tượng mục tiêu: Khoanh vùng đúng nhóm nhà đầu tư mục tiêu (gồm cả nhà đầu tư phát triển hạ tầng KCN và nhà đầu tư thứ cấp chiến lược), cùng các cơ quan giải quyết thủ tục và thực thi chính sách ưu đãi.
Về Danh mục dự án ưu tiên thu hút nhà đầu tư chiến lược - Khoản 1 Điều 36 Luật Phát triển đô thị: Quy định danh mục dự án chiến lược chung ở tầm quốc gia, chưa bao quát các phân ngành hạ tầng chuyên biệt và dự án công nghệ phụ trợ gắn với sân bay. - Nghị định số 35/2022/NĐ-CP: Chỉ định danh các loại hình KCN sinh thái, hỗ trợ, chuyên ngành nhưng chưa có cơ chế ưu đãi đặc thù theo quy mô vốn lớn.	Điều 5. Danh mục bổ sung dự án ưu tiên 1. Hạ tầng KCN: - KCN sinh thái, công nghệ cao, thông minh: vốn từ 5.000 tỷ đồng; - KCN kết nối Sân bay Long Thành, cao tốc, cảng biển: vốn từ 5.000 tỷ đồng; - Cải tạo, tái cấu trúc KCN hiện hữu: vốn bổ sung từ 3.000 tỷ đồng; - Hạ tầng dùng chung (năng lượng sạch, nước tuần hoàn, trung tâm dữ liệu KCN): vốn từ 2.000 tỷ đồng. 2. Dự án chiến lược trong KCN: - Công nghiệp, phụ trợ, MRO hàng không: từ 6.000 tỷ đồng; - Bán dẫn, vi mạch, robot, y tế cao: từ 6.000 tỷ đồng; - Trung tâm dữ liệu, AI: từ 3.000 tỷ đồng; - Trung tâm logistics hàng không: từ 3.000 tỷ đồng; - Sản xuất tiên tiến dẫn dắt chuỗi: từ 10.000 tỷ đồng.	Bổ sung Danh mục đặc thù phù hợp lợi thế địa phương: - Khai thác tối đa động lực phát triển mới từ Cảng hàng không quốc tế Long Thành và chuỗi logistics liên vùng. - Giải quyết bài toán cấp bách về tái cấu trúc, nâng cấp các KCN đã vận hành lâu năm (như Biên Hòa II, Amata,...) sang mô hình xanh, số, giảm phát thải. - Quy định mức vốn đầu tư cụ thể, tương xứng để sàng lọc nguồn vốn đầu tư quy mô lớn, tạo động lực phát triển.

Về tiêu chí, điều kiện lựa chọn nhà đầu tư chiến lược - Khoản 2 Điều 36 Luật Phát triển đô thị: Quy định điều kiện khung về năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu, cam kết đào tạo nhân lực, bảo vệ môi trường. - Pháp luật KCN hiện hành (Nghị định số 35/2022/NĐ-CP): Chủ yếu rà soát tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo Luật Đất đai, chưa chú trọng tiêu chí về năng lực chuyển giao công nghệ, quản trị số hay kinh nghiệm của công ty mẹ.	Điều 6 & Điều 7. Điều kiện chung và tiêu chí bổ sung - Hạ tầng KCN: Nhà đầu tư (hoặc công ty mẹ/tập đoàn) phải từng vận hành KCN, KKT có quy mô tối thiểu 50% dự án đề xuất; có phương án quản trị số, sử dụng dữ liệu để quản lý năng lượng, môi trường; có phương án bảo đảm quyền lợi doanh nghiệp hiện hữu khi tái cấu trúc. - Dự án thứ cấp: Có kinh nghiệm, công nghệ, sáng chế; sử dụng công nghệ cao, tự động hóa; có kế hoạch R&D và phát triển nhân lực. Không áp đặt nội địa hóa bắt buộc. Cho phép liên doanh chứng minh năng lực	Thiết lập chuẩn mực sàng lọc chất lượng cao: - Nhận diện nhà đầu tư dựa trên năng lực thực chất, kinh nghiệm thực chiến và hàm lượng công nghệ, tránh tình trạng doanh nghiệp đăng ký vốn lớn nhưng thiếu năng lực triển khai. - Cho phép tính kinh nghiệm của công ty mẹ/tập đoàn theo thông lệ quốc tế để thu hút các tập đoàn đa quốc gia hàng đầu. - Tuân thủ các cam kết quốc tế (WTO, EVFTA, CPTPP) khi không đặt rào cản nội địa hóa bắt buộc.
---	---	--

Về cơ chế lựa chọn khi có từ 02 nhà đầu tư cùng đăng ký - Khoản 5, khoản 6 Điều 36 Luật Phát triển đô thị: Cho phép áp dụng cơ chế chấm điểm để lựa chọn NĐT chiến lược. - Thực tiễn trước đây: Chưa có bộ tiêu chí định lượng bằng điểm số cho cấp địa phương; dễ dẫn đến bị động, thiếu minh bạch khi xuất hiện sự cạnh tranh về cùng một vị trí đất công nghiệp	Điều 8 & Phụ lục kèm theo. Khung tiêu chí chấm điểm 100 điểm Thiết lập khung 06 nhóm tiêu chí lượng hóa: 1. Năng lực tài chính & vốn: 25 điểm; 2. Kinh nghiệm triển khai: 20 điểm; 3. Công nghệ, R&D, chuyển đổi số: 20 điểm; 4. Hiệu quả đất đai, môi trường: 15 điểm; 5. Liên kết động lực Long Thành, chuỗi cung ứng: 10 điểm; 6. Tiến độ, nhân lực, xã hội: 10 điểm. Giao Chủ tịch UBND Thành phố ban hành thang điểm chi tiết từng dự án.	Minh bạch hóa, chuẩn hóa quy trình lựa chọn cạnh tranh: - Tạo công cụ định lượng rõ ràng, khách quan để cơ quan chuyên môn và hội đồng đánh giá thực thi công khai, bảo đảm phòng chống tiêu cực, lợi ích nhóm. - Phân bổ tỷ trọng điểm ưu tiên cho công nghệ, R&D và môi trường xanh nhằm đón đầu định hướng phát triển bền vững của Thành phố.
Về cơ chế ưu đãi, chính sách hỗ trợ đầu tư - Khoản 7 Điều 36 Luật Phát triển đô thị: Quy định các ưu đãi tối thiểu thuộc thẩm quyền Trung ương (thuế, đất đai, hỗ trợ thủ tục). - Pháp luật về Ngân sách và Đầu tư công: Việc chi ngân sách phải theo dự toán, đúng thẩm quyền và phân cấp ngân sách.	Điều 9. Ưu đãi, hỗ trợ thuộc thẩm quyền Thành phố 1. Thiết lập cơ chế đầu mối hỗ trợ, điều phối liên ngành giải quyết thủ tục nhanh chóng, đúng thẩm quyền. 2. Đầu tư công hạ tầng giao thông, điện, nước, hạ tầng số, nhà ở xã hội ngoài hàng rào dự án. 3. Hỗ trợ đào tạo nhân lực, kết nối viện - trường, nghiên cứu phát triển và xúc tiến thị trường. 4. Quy định dứt khoát: Tuyệt đối không dùng ngân sách làm thay nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ khắc phục vi phạm,... của nhà đầu tư	Đột phá về cơ chế đồng hành nhưng giữ nghiêm kỷ luật ngân sách: - Tháo gỡ các "điểm nghẽn" ngoài hàng rào KCN mà nhà đầu tư quan tâm nhất (hạ tầng kết nối, thủ tục hành chính, nguồn nhân lực). - Đảm bảo nguyên tắc tài chính lành mạnh: ngân sách chỉ hỗ trợ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật - xã hội chung phục vụ cộng đồng và kinh tế vùng, không bao cấp nghĩa vụ riêng của doanh nghiệp.

Về cơ chế giám sát cam kết, xử lý vi phạm và bồi hoàn ưu đãi - Khoản 8, khoản 10 Điều 36 Luật Phát triển đô thị: Nhà đầu tư phải thực hiện cam kết; nếu vi phạm sẽ không được hưởng chính sách. - Pháp luật hiện hành: Thiếu quy trình định lượng và căn cứ pháp lý để địa phương thu hồi các hỗ trợ tài chính trực tiếp/gián tiếp đã cấp cho dự án chậm tiến độ.	Điều 10 & Điều 11. Nghĩa vụ cam kết và cơ chế bồi hoàn 1. Ràng buộc nghĩa vụ duy trì hạ tầng xanh, chỉ tiêu công nghệ, R&D, tiến độ và chế độ báo cáo minh bạch. 2. Chấm dứt ưu đãi ngay khi cơ quan có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm điều kiện. 3. Bồi hoàn 100%: Buộc nhà đầu tư bồi hoàn 100% khoản hỗ trợ bằng tiền hoặc lợi ích vật chất đã nhận từ ngân sách Thành phố khi không còn đủ điều kiện. 4. Tránh tùy tiện: Không tự động chấm dứt toàn bộ dự án nếu vi phạm chỉ tiêu không mang tính bắt buộc duy trì.	Hoàn thiện công cụ chế tài, bảo toàn nguồn lực công: - Tạo khung pháp lý ràng buộc trách nhiệm cao nhất của nhà đầu tư chiến lược đối với các cam kết giải ngân và chuyển giao công nghệ. - Thiết lập căn cứ vững chắc để cơ quan tài chính, thuế và Ban Quản lý thu hồi 100% kinh phí hỗ trợ công khi doanh nghiệp vi phạm, khắc phục triệt để tình trạng trục lợi chính sách.
Về mối quan hệ với Khu kinh tế đặc biệt Long Thành - Chương III và Điều 66 Luật Phát triển đô thị: Quy định mô hình Khu kinh tế đặc biệt và nguyên tắc chuyển tiếp chính sách.	Điều 12. Dự án trong Khu kinh tế đặc biệt Sân bay Long Thành - Dự án/NĐT lựa chọn trước khi KKT đặc biệt được công nhận: Tiếp tục thực hiện theo cơ chế chuyển tiếp tại Điều 66 Luật Phát triển đô thị. - Khi cơ chế KKT đặc biệt có lợi hơn: Áp dụng quy định có lợi hơn theo Luật và quyết định của cấp thẩm quyền; không tính trùng chi phí.	Đảm bảo tính thống nhất, tránh khoảng trống pháp lý: Dự liệu trước lộ trình chuyển đổi và công nhận Khu kinh tế đặc biệt trong tương lai, bảo đảm quyền lợi hợp pháp, ổn định niềm tin lâu dài cho nhà đầu tư khi ranh giới KCN được tích hợp vào KKT đặc biệt.

Về phân công trách nhiệm tổ chức thực hiện - <i>Nghị định số 35/2022/NĐ-CP</i>: Quy định thẩm quyền chung của Ban Quản lý KCN, KKT	Điều 13. Tổ chức thực hiện 1. Phân định rõ thẩm quyền: UBND Thành phố ban hành quy trình lựa chọn, công bố thông tin; 2. Ban Quản lý các KCN, KKT là cơ quan đầu mối tham mưu UBND Thành phố rà soát dự án, thẩm định sơ bộ, theo dõi cam kết và điều phối sở ngành; 3. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, NN&MT... phối hợp nội dung chuyên ngành.	Quy định rõ đầu mối, tránh đùn đẩy trách nhiệm: Trao quyền đầu mối một cửa cho Ban Quản lý các KCN, KKT để tạo thuận lợi tối đa, rút ngắn thời gian xử lý thủ tục hành chính cho các tập đoàn quốc tế khi đến đầu tư tại địa phương
---	--	--