

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 324 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 05 tháng 02 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1
thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Thực hiện Thông báo số 307/TB-VPKP ngày 07 tháng 10 năm 2009 của Văn phòng Chính phủ thông báo Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Tấn Dũng tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Đồng Nai;

Thực hiện Văn bản số 7345/VPKP-KTN ngày 20/10/2009 của Văn phòng Chính phủ về việc chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1, tỉnh Đồng Nai thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ;

Thực hiện Văn bản số 260/TTg-KTN ngày 27 tháng 02 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ;

Thực hiện Văn bản số 111/TTg-CN ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án bổ sung quy hoạch các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Thực hiện Văn bản số 4719/BKHĐT-QLKKT ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 600/TTr-SKHĐT ngày 15 tháng 8 năm 2023, Văn bản số 5165/SKHĐT-KTĐN ngày 06/11/2023 và Văn bản số 352/SKHĐT-KTĐN ngày 23 tháng 01 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Đề án “Chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường” (Đề án chi tiết kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; các cơ quan ngành dọc trên địa bàn tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy, Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố Long Khánh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, THNC, KTN, NTNhiên



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH

Võ Tấn Đức



ĐỀ ÁN

**Chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1
thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường**
(Kèm theo Quyết định số 324 /QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

**Phần I
MỞ ĐẦU**

I. Sự cần thiết chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường

1. Phù hợp định hướng quy hoạch phát triển thành phố Biên Hòa

Thành phố Biên Hòa là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, dịch vụ, khoa học kỹ thuật, đầu mối giao thông, giao lưu của tỉnh Đồng Nai. Trong mối liên hệ vùng, thành phố Biên Hòa là đô thị vệ tinh và là đầu mối giao lưu quan trọng của vùng Thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Theo điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 27/05/2015 và dự thảo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (UBND tỉnh đã có Tờ trình số 149/TTr-UBND ngày 14/11/2023 trình Hội đồng thẩm định Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050) xác định chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa I thành khu đô thị thương mại dịch vụ để kết hợp chỉnh trang quy hoạch đô thị, bảo vệ môi trường và tăng hiệu quả sử dụng đất. Theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2014, trong đó định hướng phát triển hệ thống các trung tâm đô thị và trung tâm chuyên ngành có khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng.

Theo quy hoạch nêu trên, Khu trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ, được phát triển nhằm khai thác lợi thế từ vị trí chiến lược tại nút giao thông kết nối vùng, cửa ngõ phía Đông kết nối trung tâm thành phố Hồ Chí Minh qua tuyến metro số 1 của thành phố Hồ Chí Minh (từ Suối Tiên), đồng thời khai thác quỹ đất từ việc chuyển đổi từng phần Khu công nghiệp Biên Hòa 1. Trong khu bố trí các công trình tập trung các hoạt động tài chính, thương mại, dịch vụ tập trung có quy mô, chú trọng xây dựng hình ảnh kiến trúc hiện đại, cao tầng, là điểm nhấn thể hiện dấu ấn và sự phát triển năng động về kinh tế của thành phố Biên Hòa trong tổng thể không gian vùng.

Trường hợp này Khu công nghiệp Biên Hòa 1 với vị trí vừa nằm dọc bờ sông Cái với phía bên kia là cù lao Hiệp Hòa, vừa bám dọc theo Quốc lộ 1 liên sát khu trung tâm thương mại Ngã tư Vũng Tàu sẽ trở thành vị trí đầu mối quan trọng kết nối các khu chức năng của Thành phố Biên Hòa trong tương lai. Khu đất có vị trí của ngõ phía Nam của thành phố Biên Hòa sẽ tiếp giáp với các trục đường giao thông quan trọng đi qua như: Quốc lộ 1A, Quốc lộ 51, và tuyến đường sắt cao tốc Bắc Nam đi qua khu vực.

Do vậy, để có thể phát triển thành phố Biên Hòa theo đúng quy hoạch, việc chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - Dịch vụ - Thương mại là cần thiết và tất yếu khách quan.

2. Thay đổi diện mạo kiến trúc thành phố Biên Hòa

Thành phố Biên Hòa được xây dựng cải tạo trên cơ sở thành phố đã có và phát triển từ trước năm 1945. Kiến trúc cảnh quan các trục đường phố nội ô trong thời gian qua được phát triển theo hình thức tự phát và kết quả là hiện nay thành phố Biên Hòa có một diện mạo hạ tầng không đồng bộ nên cần được cải tạo lại. Để phát triển thành phố Biên Hòa theo hướng hiện đại, cùng với việc phát triển khu trung tâm mới tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, trong quy hoạch của thành phố đã tổ chức trục giao thông chính gắn kết các khu trung tâm với cửa ngõ thành phố, hai bên trục đường chính là các khu nhà cao tầng, khu cây xanh kết hợp dịch vụ nhằm tạo dựng cảnh quan đô thị hiện đại có tổ chức bố cục hoàn chỉnh.

Nếu giữ nguyên vị trí Khu công nghiệp Biên Hòa 1 hiện nay, thì việc quy hoạch nói trên sẽ không thể thực hiện được đối với trục giao thông tại khu vực cửa ngõ phía Đông của thành phố Biên Hòa do hiện nay các nhà máy trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đang nằm dọc theo tuyến đường số 11 - trục giao thông chính nối kết ngã tư Vũng Tàu với cù lao Hiệp Hòa tương lai. Như vậy chỉ có phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất của Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thì mới có thể thực hiện được định hướng quy hoạch nêu trên và dọc theo tuyến đường số 11 Khu công nghiệp Biên Hòa 1 - trục giao thông chính dẫn vào trung tâm thành phố sẽ có thể bố trí các công trình nhà cao tầng, khu cây xanh, dịch vụ thay thế cho các nhà máy hiện nay.

Sau khi hoàn thành Đề án, Khu công nghiệp Biên Hòa 1 hiện nay sẽ trở thành một khu Đô thị - Dịch vụ - Thương mại mới hiện đại, văn minh nằm trải dài theo bờ sông Đồng Nai, gắn kết hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu trung tâm thành phố Biên Hòa và cù lao Hiệp Hòa, đáp ứng về sự hòa hợp giữa các công trình kiến trúc với cảnh quan thiên nhiên tạo nên một không gian đô thị xanh, hiện đại.

3. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất

Do việc kế thừa cơ sở vật chất của các nhà máy cũ trước năm 1975 cho nên phần lớn các nhà máy hiện nay của Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã không sử dụng có hiệu quả diện tích đất của mình. Đối với các nhà máy có khả năng mở rộng sản xuất thì thực hiện coi nói, xây mới một cách chắp vá bên trong nhà

máy, số còn lại để đất trống trong một thời gian dài do chưa có kế hoạch mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, với năng lực sản xuất kinh doanh hiện nay, các nhà máy này cũng khó có khả năng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, dẫn đến suất sinh lợi trên đất thấp.

Nếu chuyển đổi mục đích sử dụng đất Khu công nghiệp Biên Hòa 1 từ công nghiệp thành Khu đô thị dịch vụ - thương mại sẽ làm tăng giá trị sử dụng đất khi thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ngân sách sẽ thu được một khoảng tiền lớn sau khi đã trừ đi khoảng kinh phí ngân sách bỏ ra để bồi thường giải phóng mặt bằng.

II. Tên, mục tiêu, quy mô đề án và cơ sở pháp lý để thực hiện dự án

1. Tên đề án

Đề án: **“CHUYỂN ĐỔI KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA 1 THÀNH KHU ĐÔ THỊ - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ VÀ CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG”**.

2. Mục tiêu đề án

a) Xây dựng một khu đô thị - Dịch vụ - Thương mại mới văn minh hiện đại và phát triển bền vững, tạo bộ mặt mỹ quan đặc trưng cho khu vực nói riêng và thành phố Biên Hòa nói chung.

b) Cải thiện môi trường hạn chế ô nhiễm môi trường nước của hệ thống sông Đồng Nai.

c) Từng bước cụ thể hóa nhiệm vụ của từng Sở, ban, ngành và UBND thành phố Biên Hòa trong việc triển khai Đề án, trong từng giai đoạn từ nay đến 2030. Đảm bảo từng bước triển khai Đề án có hiệu quả, được sự ủng hộ của người dân, doanh nghiệp và người lao động thuộc phạm vi triển khai Đề án.

3. Quy mô thực hiện đề án

Ngày 19/4/2022, UBND tỉnh có Thông báo số 153/TB-UBND, theo đó thống nhất chỉ đạo việc tách hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ Biên Hòa 1 thành 02 hồ sơ với quy mô cụ thể của từng dự án như sau:

a) Dự án Khu vực trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh, quy mô diện tích khoảng 44 ha, hiện gồm các dự án đang triển khai: Trụ sở công an tỉnh Đồng Nai diện tích khoảng 5,76 ha và Trụ sở Kiểm toán Nhà nước khu vực XIII diện tích khoảng 0,5ha.

b) Dự án Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1 có diện tích khoảng 286,5 ha, trong đó có 02 công trình hiện hữu đề xuất giữ lại gồm: Tòa nhà Sonadezi diện tích khoảng 1,2 ha và Trung tâm kỹ thuật Tiêu chuẩn đo lường Chất lượng 3 diện tích khoảng 2,2 ha. Do đó, Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1 sau khi giảm diện tích 02 khu vực trên, thì còn khoảng 283,1ha.

4. Về chủ trương thực hiện

a) Văn phòng Chính phủ có văn bản số 307/TB-VPCP ngày 07/10/2009, thông báo kết luận của Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Đồng Nai, trong đó đồng ý về chủ trương chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 thành Khu đô thị thương mại dịch vụ.

b) Thủ tướng Chính phủ có văn bản số 260/TTg-KTN ngày 27/02/2014 đồng ý cho UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đề án chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ theo quy định hiện hành.

c) Thủ tướng Chính phủ có văn bản số 111/TTg-CN ngày 28/01/2021 chấp thuận đưa Khu công nghiệp Biên Hòa 1 ra khỏi quy hoạch các khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2020.

5. Về sự phù hợp quy hoạch

a) Theo quy định tại khoản 3, Điều 54, Hiến pháp

“Điều 54.

...

3. Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật.”

b) Về quy hoạch tỉnh: Đề án khắc phục ô nhiễm môi trường và chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1 thuộc danh mục các dự án ưu tiên nghiên cứu đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai phê duyệt kèm Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 27/05/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025, và thuộc danh mục dự án trọng điểm triển khai quy hoạch tỉnh được UBND tỉnh trình Hội đồng thẩm định Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (Tờ trình số 149/TTr-UBND ngày 14/11/2023).

c) Về quy hoạch sử dụng đất: Vị trí dự án đã được phê duyệt quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Về danh mục dự án thu hồi đất: Dự án đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 01/2022/NQ-HĐND ngày 15/04/2022 về việc bổ sung danh mục các dự án thu hồi đất năm 2022 tỉnh Đồng Nai.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3730/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

d) Về quy hoạch xây dựng: UBND tỉnh phê duyệt Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu đô

thị A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

đ) Về quy hoạch các khu công nghiệp: Thủ tướng Chính phủ có văn bản số 111/TTg-CN ngày 28/01/2021 chấp thuận đưa Khu công nghiệp Biên Hòa 1 ra khỏi quy hoạch các khu công nghiệp Việt Nam đến năm 2020.

e) Việc di dời các nhà máy trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo quy hoạch của tỉnh thì theo quy định của pháp luật về đất đai để thực hiện di dời theo quy hoạch đối với các doanh nghiệp đang hoạt động trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phải thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai.

PHẦN II

NỘI DUNG ĐỀ ÁN

I. Đánh giá hiện trạng Khu công nghiệp Biên Hòa 1

1. Đặc điểm hiện trạng Khu công nghiệp Biên Hòa 1

Khu công nghiệp Biên Hòa 1 được hình thành năm 1963 với tên gọi Khu kỹ nghệ Biên Hòa. Sau năm 1975 Khu kỹ nghệ Biên Hòa đổi tên thành Khu công nghiệp Biên Hòa 1. Ngày 12/5/2000, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 436/QĐ-TTg về việc phê duyệt Dự án cải tạo và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Biên Hòa 1, trong đó quy định Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 được tổ chức và hoạt động theo Quy chế Khu công nghiệp, Khu chế xuất, Khu công nghệ cao ban hành kèm theo Nghị định số 36/CP ngày 24/4/1997 của Chính phủ; chịu sự quản lý trực tiếp của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai; thời gian hoạt động là 50 năm kể từ ngày có quyết định đầu tư.

Ngày 12/4/2001, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 426/QĐ-TTg cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa thuê đất để đầu tư cải tạo, nâng cấp, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Biên Hòa 1, với diện tích thuê đất là 3.120.382,9 m²; thời hạn thuê đất đến ngày 12/4/2051. Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký Hợp đồng thuê đất số 583/HĐ/TĐ ngày 22/01/2003 với Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa. Sau khi Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa cổ phần hóa và đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký Hợp đồng thuê đất số 82/HĐTĐ ngày 27/10/2017 với Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp, diện tích thuê đất là 3.143.366,1 m²; thời hạn thuê đất đến ngày 12/4/2051 (chỉ thay đổi tên doanh nghiệp, không thay đổi về thời hạn thuê đất).

2. Về tình hình hoạt động của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp

Đến nay, hiện có 76 đơn vị (06 doanh nghiệp FDI và 70 doanh nghiệp trong nước) thuê đất, hạ tầng đang còn hoạt động tại Khu công nghiệp Biên Hòa

I. Cụ thể:

a) Có 09 doanh nghiệp được nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất với tổng diện tích là 171.182,6 m² (không thông qua Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp), trong đó:

- UBND tỉnh đã ban hành Quyết định thu hồi đất đối với 06/09 trường hợp (gồm: Công ty Liên doanh Lenex, Công ty TNHH Clipsal Việt Nam, Công ty Dây đồng Việt Nam CFT, Công ty Cổ phần Thực phẩm và nước giải khát Dona Newtower, Công ty Tôn Phương Nam, Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai), với tổng diện tích là 109.917,1 m².

- 04 trường hợp đang thuê đất còn thời hạn sử dụng đất, với tổng diện tích 61.265,5 m² (trong đó có diện tích 2.214,0 m² Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai đề nghị giữ lại để tiếp tục hoạt động và cung cấp điện cho Khu công nghiệp), gồm: Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai, Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai, Trung tâm Kỹ thuật Tiêu chuẩn đo lường chất lượng số 3, Công ty Cổ phần Đồng Nai.

(Chi tiết đính kèm Phụ lục 1).

b) Có 71 doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất và sử dụng hạ tầng ký hợp đồng thuê đất và hạ tầng với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp.

- Về thời hạn thuê đất đối với 71 doanh nghiệp ký Hợp đồng thuê lại đất:

- + 01 doanh nghiệp hết hạn năm 2023.

- + 01 doanh nghiệp hết hạn năm 2041.

- + 01 doanh nghiệp hết hạn năm 2043.

- + 01 doanh nghiệp hết hạn năm 2044.

- + 67 doanh nghiệp hết hạn năm 2051.

(Chi tiết đính kèm Phụ lục 2).

3. Về tình hình ký hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1

a) Ngày 07/10/2009 Văn phòng Chính phủ có văn bản số 307/TB-VPCP thông báo kết luận của Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng về việc đồng ý về chủ trương chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1.

b) Ngày 30/11/2009, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 9765/UBND-CNN trong đó có nội dung chỉ đạo về việc thực hiện cấp giấy chứng nhận đầu tư trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 như sau:

- Đối với các dự án đăng ký mới: không xem xét cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

- Đối với các dự án đầu tư mở rộng sản xuất (bao gồm cả việc bổ sung mục tiêu hoạt động) phù hợp quy hoạch Khu công nghiệp:

- + Trường hợp xây dựng mở rộng nhà xưởng: Không cấp giấy chứng nhận đầu tư, không cấp phép xây dựng, chỉ xem xét chấp thuận trong trường hợp doanh nghiệp có thể thu hồi vốn trước thời hạn thực hiện di dời hoặc dự án đầu tư xây dựng có đặc thù riêng (nhà xưởng lắp ghép dễ di chuyển) đồng thời

doanh nghiệp có cam kết thực hiện di dời, không yêu cầu bồi thường phần đầu tư xây mới khi thực hiện án chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1.

+ Trường hợp không có xây dựng mở rộng: Ban quản lý các khu công nghiệp xem xét, cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh theo đúng quy định.

- Đối với các dự án đầu tư (có hoặc không gắn với việc thành lập doanh nghiệp) triển khai trên cơ sở thuê lại nhà xưởng hiện hữu của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1: Ban quản lý các Khu công nghiệp xem xét, cấp Giấy phép hoạt động đến 31/12/2014.

- Theo báo cáo của Tổng Công ty Sonadezi tại văn bản số 115/SNZ-DAKD ngày 13/3/2019 trước và trong thời gian thực hiện chủ trương của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1, tất cả các hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng kỹ với các Doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 phần lớn đều ký năm 2003 và thực hiện theo quy định hiện hành đồng thời được Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai hoặc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai xác nhận.

- Có 04 trường hợp Tổng Công ty Sonadezi ký hợp đồng sau ngày 30/11/2009, cụ thể như sau:

+ Công ty Cổ phần Việt Pháp sản xuất thức ăn gia súc

Ngày 07/7/2011, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 4412/UBND-KT chấp thuận cho Công ty Proconco thuê lại đất trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 để làm kho bãi chứa nguyên liệu. Trên cơ sở này, Tổng Công ty Sonadezi đã thực hiện ký Hợp đồng số 81/HĐTĐ/BH1 thời hạn từ 01/6/2011 đến 31/5/2019 với diện tích đất là 7.298,6 m².

+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Everpia

Ngày 04/7/2003, Tổng Công ty Sonadezi ký Hợp đồng số 15/HĐTĐ/BH1 thuê lại đất và sử dụng hạ tầng với Công ty TNHH Viko Glowin từ ngày 01/7/2001 đến 30/4/2032 (Hợp đồng đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai xác nhận).

Ngày 14/3/2011: Do Công ty Cổ phần Everpia mua lại tài sản trên đất của Công ty Viko Glowin. Do đó, Tổng Công ty Sonadezi đã thanh lý Hợp đồng số 15 và ký lại Hợp đồng số 80 với Công ty Cổ phần Everpia từ ngày 14/3/2011 đến 04/9/2043.

Thực hiện theo chủ trương chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1, ngày 09/7/2012, Tổng Công ty Sonadezi đã thanh lý Hợp đồng số 80 và ký lại Hợp đồng số 82 thuê lại đất và sử dụng hạ tầng với Chi nhánh Công ty Cổ phần Everpia thời hạn từ 07/9/2012 đến 31/12/2022. (Hợp đồng đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai xác nhận).

+ Chi nhánh Công ty TNHH Great Veca Việt Nam

Chi nhánh Công ty TNHH Great Veca Việt Nam là doanh nghiệp thuê lại đất của Công ty Tín Nghĩa thửa đất 13b, tờ bản đồ 36 ở đường số 8, Khu công

ng nghiệp Biên Hòa 1 (nay là Công ty TNHH Great Kingdom Biên Hòa). Tháng 3/2012, Công ty TNHH Great Veca Việt Nam có văn bản số 014/CV-CT gửi Công ty Sonadezi đề nghị được thuê lại khu đất trống giáp ranh phía sau khu đất nhà máy hiện hữu có diện tích khoảng 0,85 ha.

Ngày 13/4/2012, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai có Văn bản số 421/KCNĐN-QHXD gửi UBND tỉnh xin chủ trương chấp thuận cho phép Công ty Great Veca được thuê lại khu đất nói trên. Ngày 26/7/2012, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 5572/UBND-KT chấp thuận chủ trương cho phép Công ty TNHH Great Veca thuê lại khu đất khoảng 0,85 ha ở Khu công nghiệp Biên Hòa 1 của Tổng Công ty Sonadezi.

Do đó, ngày 16/8/2012, Tổng Công ty Sonadezi và Công ty TNHH Great Veca ký Hợp đồng số 83/HĐTĐ/BH1 có diện tích 8.453,4 m² (thửa 19A, tờ bản đồ số 37 và 47 đã được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất xác nhận ngày 01/6/2012), thời hạn sử dụng đến năm 2022 (Hợp đồng đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai xác nhận).

+ Công ty CP Sonadezi Long Bình

Ngày 06/7/2010, Tổng Công ty Sonadezi ký hợp đồng số 79/HĐTĐ/BH1 với Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình với diện tích đất 1.610,9 m². Đây là đất hành lang xây dựng hệ thống chuyển tải nước thải từ Khu công nghiệp Biên Hòa 1 về Nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2 do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình quản lý.

4. Về tình hình lao động tại KCN Biên Hòa 1

a) Tổng số lao động đang làm việc tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 hiện nay khoảng 21.448 lao động (số liệu thay đổi theo thời điểm triển khai thực hiện), trong đó số lao động làm việc cho các doanh nghiệp FDI khoảng 6.157 người, số lao động làm việc cho các doanh nghiệp Việt Nam khoảng 15.291 người.

b) Về độ tuổi của người lao động: Chủ yếu là từ 30 tuổi trở lên do đặc điểm Khu công nghiệp Biên Hòa 1 có nhiều doanh nghiệp đã hoạt động từ lâu, người lao động đã có nhiều năm làm việc.

II. Khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện

1. Về di dời các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1

a) Về địa điểm dự kiến di dời các Doanh nghiệp: Ngày 12/3/2018 UBND tỉnh Đồng Nai có Thông báo số 2233/TB-UBND giao Tổng Công ty Sonadezi phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai rà soát Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh của các Doanh nghiệp tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đối chiếu với Báo cáo đánh giá tác động môi trường của các Khu công nghiệp trong toàn tỉnh Đồng Nai, Khu công nghiệp Giang Điền là địa điểm dự kiến tiếp nhận các doanh nghiệp thuộc phạm vi Đề án chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1.

b) Theo đó, số lượng doanh nghiệp thuộc diện di dời tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 có ngành nghề phù hợp có thể di dời về Khu công nghiệp Giang

Điền với diện tích thống kê khoảng 63,29 ha. Tuy nhiên, qua đợt khảo sát tháng 7/2017 do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai thực hiện chỉ có 03 doanh nghiệp muốn di dời về Khu công nghiệp Giang Điền (Công ty Cổ phần cơ giới và xây lắp số 9, Công ty Cổ phần Bibica, Công ty TNHH Great Veca Việt Nam) với diện tích đất thuê tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 khoảng 6,2 ha. Đến thời điểm hiện nay, diện tích đất có thể cho thuê tại Khu công nghiệp Giang Điền khoảng 93 ha.

c) Ngoài ra, hiện nay phí thuê đất và phí sử dụng hạ tầng trung bình tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và Khu công nghiệp Giang Điền có sự chênh lệch, cụ thể:

Khu công nghiệp	Phí sử dụng đất (VNĐ/m ² /năm)	Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp	Phí quản lý (VNĐ/m ² /năm)
Khu công nghiệp Biên Hòa 1	7.857	9.100 VNĐ/m ² /năm (tương đương 300.300 VNĐ/m ² nếu trả một lần cho suốt thời hạn thuê từ 2018 đến năm 2051)*	-
Khu công nghiệp Giang Điền	11.750	4.230.000 VNĐ/m ² (trả một lần cho suốt thời hạn thuê đất đến năm 2058)	17.625

(*) Số liệu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tạm tính.

d) Diện tích đất còn lại có thể cho thuê của Khu công nghiệp Giang Điền là 106,8 ha (trong đó 17,92 ha đất dành cho các doanh nghiệp thuê lại để xây dựng nhà máy, phần diện tích còn lại Công ty hạ tầng dự kiến xây nhà xưởng để cho thuê và đất dịch vụ cho thuê).

2. Về việc bồi thường giải phóng mặt bằng và chính sách hỗ trợ di dời

a) Về việc bồi thường giải phóng mặt bằng: Theo báo cáo của Tổng công ty Sonadezi thì chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng trên 7.500 tỷ đồng (số liệu thay đổi theo thời điểm triển khai thực hiện).

b) Về chính sách hỗ trợ di dời

- Theo Đề án của Tổng Công ty Sonadezi các chi phí hỗ trợ đời sống người lao động và ổn định sản xuất, chi phí đào tạo nguồn nhân lực là khoảng trên 1.270 tỷ đồng. Số người lao động khoảng 21.448 lao động (số liệu thay đổi theo thời điểm triển khai thực hiện).

- Theo quy định hiện hành chưa có quy định về quy chế tài chính phục vụ di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị. Theo ý kiến của các Bộ, ngành đề nghị tham khảo quy định hiện hành, áp dụng theo mức bồi thường và hỗ trợ hiện hành và căn cứ tình hình địa phương để xây dựng Nghị quyết.

3. Những vấn đề khó khăn liên quan đến người lao động đang làm việc tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 khi thực hiện di dời

a) Về phía người sử dụng lao động

- Gặp khó khăn về chi phí tuyển dụng, đào tạo người lao động mới trong trường hợp công nhân cũ nghỉ việc do không thể di dời đến địa điểm mới, hoặc đào tạo lại số lao động chấp nhận đến địa điểm mới do doanh nghiệp đầu tư máy móc sản xuất mới.

- Doanh nghiệp phải chi một khoản tiền lương để trả trợ cấp thôi việc đối với công nhân không tiếp tục làm việc với doanh nghiệp tại địa điểm mới, vì đa số người lao động làm việc tại các doanh nghiệp đều là những người làm việc lâu năm nên chi phí này rất cao.

- Đối với người lao động tiếp tục làm việc, thì doanh nghiệp phải chi trả tiền lương ngừng việc trong thời gian di dời; đồng thời, khi đi vào hoạt động, để giữ chân người lao động, doanh nghiệp phải có thêm các khoản hỗ trợ nhà ở, đi lại, ... mới có thể thu hút người lao động tiếp tục làm việc cho doanh nghiệp.

b) Về phía người lao động

Đa số người lao động làm việc tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đều là người lao động làm việc lâu năm, cuộc sống đang ổn định tại thành phố Biên Hòa hoặc gần thành phố Biên Hòa. Do đó, khi doanh nghiệp di dời đến địa điểm mới (thường xa Khu công nghiệp Biên Hòa 1) người lao động đa số không thể đi theo, vì khó khăn trong việc đi lại, nơi ở... Trong trường hợp nghỉ việc, những người lao động này khó có thể tìm được việc làm mới do đã lớn tuổi.

4. Về việc di dời các hộ dân trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1

a) Theo báo cáo của UBND thành phố Biên Hòa tại văn bản số 2854/UBND-ĐT ngày 14/3/2019, dự án chỉnh trang Khu công nghiệp Biên Hòa 1 có tổng số giải tỏa là 1.509 hộ với diện tích khoảng 06 ha, trong đó giải tỏa trắng 1.012 hộ. Tính đến thời điểm hiện tại đã di dời được 1.187 hộ, còn lại 322 hộ chưa di dời phải bố trí tái định cư chủ yếu nằm trong khu vực thuộc khu cư xá, khu tập thể của các công ty, xí nghiệp và một số hộ nằm phía ngoài chưa di dời được.

b) Đối với phần diện tích đất đã giải tỏa các hộ dân trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo đề án chỉnh trang Khu công nghiệp Biên Hòa 1 (1.187 hộ/1.509 hộ) khoảng 3,2 ha, UBND thành phố Biên Hòa đã giao cho Tổng Công ty Sonadezi quản lý từ năm 2006; đối với phần diện tích của các hộ dân chưa di dời (322 hộ/1.509 hộ) khoảng 2,8 ha thì chưa bàn giao cho Tổng Công ty Sonadezi quản lý.

c) Các hộ dân chưa di dời thuộc dự án chỉnh trang Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ từ những năm 2008 trở về trước. Tuy nhiên tại thời điểm này do chưa có nơi bố trí tái định cư, các hộ không đồng ý nhận tiền và ngân sách của tỉnh chưa cấp nên chưa thể di dời được các hộ dân.

d) Ngày 17/4/2017, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 3484/UBND-ĐT về việc xử lý bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân thuộc dự án Chỉnh trang Khu

công nghiệp Biên Hòa 1. Tuy nhiên, do chưa bố trí nguồn kinh phí để thực hiện (công tác định giá đất cụ thể, điều chỉnh lại phương án bồi thường cho các hộ dân đã được phê duyệt nhưng chưa nhận tiền...).

đ) Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa đã dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản trên đất (diện tích khoảng 28.134,4 m²) và các khoản trợ cấp đối với 322 hộ, dự toán trên cơ sở giá đất cụ thể năm 2018 khoảng 257 tỷ đồng.

e) Theo báo cáo, hiện nay UBND thành phố Biên Hòa không có quỹ đất để bố trí tái định cư cho 322 hộ dân trên (khoảng 06 - 07 ha) và chi phí bồi thường, tái định cư cho các hộ dân này thực tế sẽ cao hơn 257 tỷ đồng do phải tính lại giá thời điểm hiện nay, kiểm kê lại tài sản và đầu tư hạ tầng cho khu tái định cư.

5. Về các quy định, Hiệp ước, các cam kết hỗ trợ nhà đầu tư nước ngoài mà Việt Nam ký kết để tránh trường hợp xảy ra khiếu kiện tranh chấp của các nhà đầu tư nước ngoài

a) Theo quy định pháp luật Việt Nam

- Theo quy định tại khoản 1, 2 và 4 Điều 14 Luật Đầu tư về giải quyết tranh chấp trong hoạt động đầu tư kinh doanh:

“1. Tranh chấp liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì tranh chấp được giải quyết tại Trọng tài hoặc Tòa án theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này.

2. Tranh chấp giữa các nhà đầu tư trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài hoặc giữa các nhà đầu tư trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài với cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam được giải quyết thông qua Trọng tài Việt Nam hoặc Tòa án Việt Nam, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

....

4. Tranh chấp giữa các nhà đầu tư nước ngoài với cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam được giải quyết thông qua Trọng tài Việt Nam hoặc Tòa án Việt Nam, trừ trường hợp có thỏa thuận khác theo hợp đồng hoặc điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên hoặc có quy định khác.”

- Theo Điều 9 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư:

“Điều 9. Cơ chế giải quyết vướng mắc của nhà đầu tư và phòng ngừa tranh chấp giữa Nhà nước và nhà đầu tư

1. Trong quá trình hoạt động đầu tư kinh doanh, nhà đầu tư được quyền phản ánh vướng mắc, kiến nghị liên quan đến việc áp dụng và thi hành pháp luật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm giải quyết vướng mắc, kiến nghị của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

3. Nhà đầu tư có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; khởi kiện vụ án hành chính theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính khi có căn cứ cho rằng quyết định hành chính, hành vi hành chính là trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

4. Trường hợp vướng mắc, kiến nghị, khiếu nại, tố cáo, khởi kiện có nguy cơ phát sinh thành tranh chấp quốc tế, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có văn bản thông báo kịp thời cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tư pháp, Bộ Ngoại giao để phối hợp xử lý, phòng ngừa tranh chấp.

5. Trường hợp pháp sinh tranh chấp đầu tư quốc tế, việc phối hợp giải quyết tranh chấp thực hiện theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về quy chế phối hợp giải quyết tranh chấp đầu tư quốc tế.

6. Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện chế độ xử lý, cập nhật thông tin và báo cáo về việc phản ánh vướng mắc, kiến nghị quy định tại khoản 1 Điều này.”

b) Đối với các hiệp định, điều ước quốc tế, các cam kết hỗ trợ nhà đầu tư nước ngoài mà Việt Nam ký kết

- Việt Nam hiện ký hơn 60 Hiệp định khuyến khích và bảo hộ đầu tư song phương với các nước và vùng lãnh thổ trên thế giới, các hiệp định thương mại song phương trong đó có chương đầu tư như Hiệp định đối tác toàn diện Việt Nam - Nhật Bản, Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - Hàn Quốc. Bên cạnh đó, Việt Nam cũng tham gia các hiệp định đa phương có quy định về đầu tư như Hiệp định Đầu tư toàn diện ASEAN, Hiệp định CPTPP, Hiệp định Đối tác kinh tế ASEAN - Nhật Bản..., tổ chức WTO...

- Các Điều ước, Hiệp định nêu trên đều có quy định về nguyên tắc bảo hộ đầu tư - nguyên tắc cơ bản của pháp luật đầu tư quốc tế. Theo đó, không một Bên ký kết nào được thực hiện bất kỳ biện pháp nào để tước đoạt trực tiếp hoặc gián tiếp những đầu tư của các công dân của Bên ký kết kia, trừ khi được thực hiện với những điều kiện cụ thể (như vì thực hiện vì lợi ích công cộng và theo thủ tục của Luật; do vấn đề an ninh xã hội, bảo vệ môi trường...).

- Khi áp dụng các biện pháp trên phải đảm bảo không có sự phân biệt đối xử hoặc trái với bất cứ cam kết nào mà Bên ký kết cam kết như những biện pháp có thể thực hiện; phải được bồi thường công bằng. Việc bồi thường đó cần theo đúng giá trị thực tế của những đầu tư, bao gồm lãi với lãi suất thương mại thông thường cho đến ngày chi trả và phải được thông qua thỏa thuận, thống nhất.

c) Thực tiễn

- Năm 2020, thống kê có 17 Doanh nghiệp FDI trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 có 05 Doanh nghiệp đang được nhà nước giao đất, cho thuê đất trực tiếp, 06 Doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất và hạ tầng với Tổng Công ty Sonadezi và 06 doanh nghiệp FDI thuê lại văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Đến

nay, chỉ còn 05 doanh nghiệp FDI thuê đất, hạ tầng đang còn hoạt động tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1. Cụ thể:

+ 05 doanh nghiệp FDI ký hợp đồng thuê đất và hạ tầng với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp. Trong đó: 02 đơn vị hết hạn trong năm 2022 (Chi nhánh Công ty Great Veca, Chi nhánh Công ty Everpia); 03 doanh nghiệp chưa hết hạn:

Công ty TNHH sản xuất hàng mây gỗ Đồng Nai - Bochang (Đài Loan): diện tích thuê đất 14.008 m², hết hạn năm 2041, đã thành lập doanh nghiệp mới và dự án mới tại Khu công nghiệp Hố Nai.

Công ty TNHH giặt mài Texma Vina (tên cũ là Công ty TNHH giặt mài Civic) - Đài Loan: diện tích 3.614,6 m², hết hạn năm 2044. Công ty có phản hồi Phiếu cung cấp thông tin của Tổng Công ty Sonadezi năm 2020. Công ty đã ngưng hoạt động từ 2016 do sản xuất kinh doanh không hiệu quả, không có đơn hàng. Công ty chưa dự kiến địa điểm mới.

Công ty TNHH Fashion Garment 2 (Ấn Độ): diện tích 9.973,2 m², hết hạn năm 2041, Công ty chưa dự kiến địa điểm mới. Hiện nay, Công ty có 03 nhà máy đang hoạt động trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (tại các Khu công nghiệp: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và Khu công nghiệp Tân Phú). Công ty có phản hồi Văn bản lấy ý kiến số 415/PTKCN-DA ngày 22/5/2012 của Tổng Công ty Sonadezi, trong đó đề nghị được hỗ trợ kinh phí khi di dời.

- Ngày 22/7/2020, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai đã chủ trì buổi làm việc cùng đại diện 04 doanh nghiệp FDI trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 để thông báo việc di dời dự án. Theo đó, các doanh nghiệp FDI đều thống nhất với chủ trương di dời của nhà nước là tháng 12/2022, tuy nhiên đa phần đều có đề nghị nhà nước cần phải có chính sách hỗ trợ di dời như: giới thiệu vị trí mới phù hợp, hỗ trợ chi phí di dời, hỗ trợ việc tuyển dụng lao động, cũng như đề nghị phải có lộ trình di dời cụ thể để doanh nghiệp có kế hoạch hoạt động kinh doanh phù hợp.

- Đến nay, 02 doanh nghiệp chưa có kế hoạch di dời (*Công ty TNHH giặt mài Texma Vina (tên cũ là Công ty TNHH giặt mài Civic) - Đài Loan và Công ty TNHH Fashion Garment 2 (Ấn Độ)*). Do đó, trong quá trình triển khai Đề án cần phải dựa trên cơ sở pháp lý, thận trọng, công khai, minh bạch lộ trình di dời, chính sách hỗ trợ di dời (nếu có), cũng như cần phải có sự hướng dẫn, giới thiệu của cơ quan nhà nước tìm vị trí phù hợp với nhu cầu của nhà đầu tư, tránh phát sinh các khiếu kiện, khiếu nại giữa nhà đầu tư nước ngoài với cơ quan nhà nước dẫn đến tranh chấp.

PHẦN III

CÁC GIẢI PHÁP - KẾ HOẠCH TRIỂN KHAI VÀ TRÁCH NHIỆM CÁC ĐƠN VỊ

Khu đô thị thương mại dịch vụ Biên Hòa 1 tách thành 02 khu vực với quy mô cụ thể của từng dự án như sau:

- Dự án Khu vực trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh, quy mô diện tích khoảng 44 ha, hiện gồm các dự án đang triển khai: Trụ sở công an tỉnh Đồng Nai diện tích khoảng 5,76 ha và Trụ sở Kiểm toán Nhà nước khu vực XIII diện tích khoảng 0,5 ha.

- Dự án Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1 có diện tích khoảng 286,5 ha, trong đó có 02 công trình hiện hữu đề xuất giữ lại gồm: Tòa nhà Sonadezi diện tích khoảng 1,2 ha và Trung tâm kỹ thuật Tiêu chuẩn đo lường Chất lượng 3 diện tích khoảng 2,2 ha. Do đó, Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1 sau khi giảm diện tích 02 khu vực trên, thì còn khoảng 283,1 ha.

Việc triển khai Đề án “Chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường”, đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo hài hòa quyền lợi của các bên liên quan khi triển khai thực hiện, kịp thời xem xét xử lý hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền trong trường hợp phát sinh các vướng mắc, khiếu kiện khi triển khai di dời Khu công nghiệp Biên Hòa 1. Quản lý, sử dụng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án tại diện tích đất đưa ra ngoài quy hoạch khu công nghiệp theo quy định của pháp luật. Các dự án chỉ được thực hiện sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận; đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu, đất đai, nhà ở, đầu tư và pháp luật có liên quan.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án Khu vực trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh; quy mô diện tích khoảng 44 ha và dự án Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1 có diện tích khoảng 286,5 ha phải lập thủ tục đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn tiền khả thi đầu tư xây dựng trước khi đề xuất chủ trương đầu tư; lập thủ tục báo cáo đánh giá tác động môi trường và giấy phép môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

I. Tuyên truyền về chủ trương đưa Khu công nghiệp Biên Hòa 1 ra khỏi quy hoạch Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và tổ chức thực hiện Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường.

1. Quá trình vận động, tuyên truyền các doanh nghiệp, tổ chức, người dân di dời ra khỏi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 cần phải thực hiện thường xuyên. Việc triển khai Đề án, đề nghị Ban Quản lý Khu công nghiệp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, các đơn vị liên quan cần phải bám sát chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 260/TTg-KTN ngày 27/2/2014, cụ thể như sau:

- Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp:

- + Đối với doanh nghiệp thứ cấp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 phải di dời đến địa điểm khác để đầu tư xây dựng lại nhà máy: được hưởng các chính

sách ưu đãi hiện hành theo ngành nghề và địa bàn đầu tư như doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư mới.

+ Đối với Chủ đầu tư cấp 1: Thực hiện theo quy định hiện hành.

- Ưu đãi tiền sử dụng đất: Đồng ý giảm tối đa tiền sử dụng đất còn phải nộp sau khi khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định đối với chủ đầu tư cấp I để hỗ trợ cho các doanh nghiệp di dời. Giao Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể.

- Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định hiện hành. UBND tỉnh Đồng Nai cân đối quỹ đất tại các vị trí khác để bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho dự án theo thẩm quyền.

- Các ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế nhập khẩu, tín dụng và các cơ chế ưu đãi khác thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đề cụ thể hóa chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 260/TTg-KTN ngày 27/2/2014, UBND tỉnh chỉ đạo:

- Ban Quản lý các Khu công nghiệp tiếp tục chủ trì phối hợp với Ban Tuyên giáo Tỉnh ủy, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Biên Hòa tiếp tục tuyên truyền việc triển khai thực hiện Đề án chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo chủ trương của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 7345/VPCP-KTN ngày 20/10/2009, 260/TTg-KTN ngày 27/02/2014 và văn bản số 111/TTg-CN ngày 28/01/2021 về Đề án bổ sung quy hoạch các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; và Kết luận số 496/KL-TU ngày 22/5/2018 của Thường trực Tỉnh ủy tại buổi làm việc với Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh về tình hình thực hiện chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Biên Hòa chủ trì phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan khác tham mưu UBND tỉnh các giải pháp liên quan để hỗ trợ di dời giải phóng mặt bằng để trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua (Quý II/2024)

- Sở Lao động Thương binh và Xã hội chủ trì phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan khác tham mưu UBND tỉnh các giải pháp liên quan chi phí hỗ trợ đời sống người lao động và ổn định sản xuất, chi phí đào tạo nguồn nhân lực để trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua (thực hiện trong giai đoạn 2023-2025).

- Ban Quản lý các Khu công nghiệp, chủ trì, rà soát toàn bộ cơ sở pháp lý của Khu công nghiệp Biên Hòa 1 trước đây tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện những thủ tục cần thiết để xử lý dứt điểm các hồ sơ pháp lý còn tồn tại và đang có hiệu lực, làm cơ sở triển khai thực hiện Đề án.

- UBND thành phố Biên Hòa rà soát, lập hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên hòa (được duyệt tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 22/02/2012 của UBND tỉnh), trình duyệt theo đúng quy định; giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt trước đây với phạm vi khu đất 75ha (Khu 1)

đang lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư. Đồng thời tìm kiếm ý tưởng quy hoạch đô thị tốt nhất, phát huy tối đa tiềm năng của khu vực; chủ trì, tổ chức thi tuyển phương án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 cho toàn khu vực chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo quy định (thực hiện trong giai đoạn 2023-2024).

- UBND thành phố Biên Hòa phối hợp với các đơn vị chuẩn bị các Khu tái định cư để tái định cư người dân trong ranh Khu công nghiệp Biên Hòa 1 (trong quý IV/2024).

- UBND thành phố Biên Hòa rà soát và xử lý dừng thực hiện, thanh lý dự án chỉnh trang đô thị các khu vực trong ranh Khu công nghiệp Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng thành Khu đô thị dịch vụ thương mại.

- Sở Xây dựng quan tâm hỗ trợ hướng dẫn UBND thành phố Biên Hòa thực hiện các nội dung về hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình (trong quý III/2024), trong đó lưu ý quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Tổ chức thi ý tưởng phương án quy hoạch cho toàn bộ khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 tại phường An Bình, thành phố Biên Hòa (hoàn thành trong quý II/2024).

- Về phương án di dời các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1, ngày 10/10/2023 Tỉnh Ủy có Văn bản số 6030-CV/TU thông báo ý kiến kết luận của tập thể Thường trực Tỉnh ủy tại cuộc họp ngày 09/10/2023, theo đó Tập thể Thường trực Tỉnh ủy giao Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan xử lý theo thẩm quyền, đúng quy định; đồng thời, chỉ đạo lập phương án di dời các doanh nghiệp theo “Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường” đảm bảo cương quyết, đúng lộ trình đề ra trong 02 giai đoạn:

- + Giai đoạn 1: Hoàn thành trước tháng 12/2024 (các doanh nghiệp nằm trong phần diện tích Khu 1 - khoảng 75,1 ha, nằm về phía Nam khu công nghiệp Biên Hòa 1, tiếp giáp cầu An Hảo, đường Trần Quốc Toản, đường Lê Văn Duyệt, xa lộ Hà Nội). Giai đoạn 1 việc bồi thường, giải phóng mặt bằng ảnh hưởng đến toàn bộ mặt bằng của 10 Công ty (Công ty cổ phần cơ giới và xây lắp số 9, Công ty Cổ phần bê tông Biên Hòa, Công ty Cổ phần Chương Dương, Công ty Cổ phần Bibica, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển vận tải Vĩnh Phú, Công ty TNHH giặt mài Texma Vina, Công ty Cổ phần Miền Đông, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai, Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa, Công ty Cổ phần Đồng Nai) và một phần diện tích của 04 công ty (Công ty Cổ phần Hóa chất cơ bản miền Nam, Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam, Công ty Cổ phần Điện tử Biên Hòa, Công ty Cổ phần gạch ngói Đồng Nai).

- + Giai đoạn 2: Hoàn thành trước tháng 12/2025 (các doanh nghiệp nằm trong phần diện tích còn lại).

- Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi) rà soát thanh lý các hợp đồng thuê hạ tầng trong ranh Khu công nghiệp Biên Hòa 1

chuyển thành Khu đô thị thương mại dịch vụ (trước tháng 12/2024 đối với doanh nghiệp trong giai đoạn 1, trước tháng 12/2025 đối với doanh nghiệp trong giai đoạn 2).

- Sau khi đề án được UBND tỉnh phê duyệt, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư dự thảo Kế hoạch triển khai thực hiện Đề án: “Chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường”.

II. Dự án Khu vực trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh, quy mô diện tích khoảng 44 ha

Ngày 18/11/2022 Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh có Văn bản số 1081-CV/BCSD báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xin ý kiến đối với phương án di dời Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh về khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1. Tỉnh ủy đã có công văn số 4455-CV/TU ngày 13 tháng 12 năm 2022 về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 13/12/2022 về phương án di dời Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh về khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1, trong đó chấp thuận chủ trương thực hiện phương án di dời Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh về khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo đề xuất của Ban Cán sự đảng UBND tỉnh tại Công văn số 1081-CV/BCSD, giao Ban cán sự đảng UBND tỉnh tham mưu Ban Thường vụ Tỉnh ủy Tờ trình xin ý kiến Ban chấp hành đảng bộ tỉnh xem xét, cho ý kiến thông qua trước khi trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định. Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh đã có Kết luận số 425-KL/TU ngày 10/4/2023 thống nhất chủ trương di dời, xây dựng mới khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh tại khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thuộc phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 20/4/2023, UBND tỉnh có văn bản số 3767/UBND-THNC giao các đơn vị tham mưu UBND tỉnh xin ý kiến các cấp có thẩm quyền để triển khai thực hiện Đề án.

Ngày 14/7/2023 Hội đồng nhân dân tỉnh có Nghị quyết số 17/NQ-HĐND thông qua chủ trương di dời, xây dựng mới Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh Đồng Nai tại khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 tại phường An Bình, giao UBND tỉnh thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai các bước tiếp theo, trình các cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định chủ trương di dời, xây dựng mới Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh Đồng Nai theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Ngày 02/10/2023, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2023 triển khai thực hiện Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 14/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh. Trong thời gian tới:

- UBND thành phố Biên Hòa tổ chức lập quy hoạch và thi tuyển ý tưởng quy hoạch cho toàn bộ khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hòa (hoàn thành trong Quý IV/2024).

- Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp UBND thành phố Biên Hòa đẩy nhanh tiến độ lập Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 trình Bộ Xây dựng thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (Quý II/2024).

- Giao Sở Xây dựng tổ chức thi tuyển kiến trúc khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh (44ha) để lựa chọn phương án tối ưu nhất, đảm bảo việc gắn kết với khu trung tâm đô thị hiện hữu, tổ chức các quảng trường và công viên dọc sông (Quý II/2024).

- Về lập đề án, dự án đầu tư, xây dựng Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh: Giao Sở Xây dựng và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Biên Hòa lập đề án, dự án đầu tư, xây dựng khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh trình phê duyệt theo quy định (quý IV/2024) và phân công trách nhiệm một số sở ngành liên quan.

- Lập thủ tục bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (sau khi chủ trương đầu tư được duyệt), thực hiện trước tháng 4/2025. Trách nhiệm các đơn vị liên quan như sau:

+ Giao Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Biên Hòa phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh xây dựng và thực hiện phương án bồi thường di dời các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân (nếu có) đảm bảo các doanh nghiệp nằm trong Khu vực trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh di dời trước 31/12/2025.

+ Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh về nguồn vốn để giải phóng mặt bằng, thực hiện giải phóng mặt bằng.

III. Dự án Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1 có diện tích khoảng 286,5 ha

1. Về phương án lựa chọn nhà đầu tư

Thống nhất phương án lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới tại khu vực chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa là theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo phù hợp quy định tại Điều 118, Điều 119 Luật Đất đai 2013.

2. Giải pháp thực hiện

Nhằm đảm bảo cân đối nguồn lực của tỉnh, hạn chế việc các doanh nghiệp phải thực hiện di dời hàng loạt. Ngày 14 tháng 6 năm 2022, Tỉnh ủy Đồng Nai đã có công văn số 3548-CV/TU về kết luận của tập thể Thường trực Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 14/6/2022 về phương án di dời Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh và dự án tại Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, trong đó chấp thuận hình thức lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cuốn chiếu theo từng giai đoạn nhằm đảm bảo cân đối nguồn lực của tỉnh, hạn chế việc các doanh nghiệp phải thực hiện di dời hàng loạt.

Trên cơ sở phân tích, đánh giá sơ bộ một số tiêu chí: cân đối nguồn lực tài chính của tỉnh, sự thuận lợi về hiện trạng giao thông kết nối, vị trí cửa ngõ, sự đa dạng chức năng quy hoạch của từng khu (dự án cơ bản được chia thành 06 khu, đảm bảo ranh giới theo ô thửa quy hoạch phân khu A2 được duyệt, trong đó bao

gồm phân khu trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh), dự án Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1 được triển khai như sau:

2.1. Khu 1 (khoảng 75,1 ha, nằm về phía Nam khu công nghiệp Biên Hòa 1, tiếp giáp cầu An Hảo, đường Trần Quốc Toàn, đường Lê Văn Duyệt, xa lộ Hà Nội) cơ bản đáp ứng các tiêu chí trên để thực hiện trước trong giai đoạn 2023-2030 (đối với thủ tục triển khai thực hiện dự án hoàn thành trong giai đoạn 2023-2026).

Bước 1: Lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án Hạ tầng giao thông Khu 1, hoàn tất hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt trong năm 2023.

Phương án thực hiện bằng hình thức triển khai dự án Hạ tầng giao thông Khu 1 theo Khoản 1 Điều 5 Luật Đầu tư công (nhà nước thu hồi đất và triển khai đầu tư đối với phần đất đầu tư hạ tầng giao thông bằng nguồn vốn đầu tư công) và đề án khai thác đất vùng phụ cận để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng giao thông theo Điều 16 Nghị định 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 để nhà nước thu hồi đất vùng phụ cận các công trình giao thông đầu tư tạo nguồn đầu tư phát triển hạ tầng giao thông. Trách nhiệm các đơn vị liên quan như sau:

- UBND thành phố Biên Hoà chủ trì phối hợp với các sở ngành liên quan khẩn trương lập các hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng công trình dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trong dự án Khu đô thị dịch vụ Biên Hòa 1; thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc Dự án.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Tài chính hướng dẫn UBND thành phố Biên Hoà lập các hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư để triển khai thực hiện; Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh về nguồn vốn để giải phóng mặt bằng, thực hiện giải phóng mặt bằng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh việc thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đối với các tổ chức sử dụng đất theo quy định; Sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trong nội bộ Dự án hoàn thành, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tham mưu UBND tỉnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Sở Xây dựng phối hợp UBND thành phố Biên Hoà đẩy nhanh tiến độ lập Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045; phối hợp UBND thành phố Biên Hoà tổ chức lập quy hoạch và thi tuyển ý tưởng quy hoạch cho toàn bộ khu vực Khu công nghiệp Biên Hoà 1.

Bước 2: Lập đề án khai thác đất vùng phụ cận để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng giao thông theo Điều 16 Nghị định 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 để nhà nước thu hồi đất vùng phụ cận các công trình giao thông đầu tư tạo nguồn đầu tư phát triển hạ tầng giao thông, báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh phê duyệt. (Trong tháng 3/2024).

Trách nhiệm các đơn vị liên quan: UBND thành phố Biên Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường.

Bước 3: Lập thủ tục bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (sau khi chủ trương đầu tư được duyệt), thực hiện trước tháng 6/2024. Trách nhiệm các đơn vị liên quan như sau:

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Biên Hòa phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh xây dựng và thực hiện phương án bồi thường di dời các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân (nếu có) đảm bảo các doanh nghiệp nằm trong Khu 1 - Khu đô thị thương mại dịch vụ Biên Hòa 1 di dời trước 31/12/2024.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh về nguồn vốn để giải phóng mặt bằng, thực hiện giải phóng mặt bằng.

Bước 4: Sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trong nội bộ Khu 1 - Khu đô thị thương mại dịch vụ Biên Hòa 1 hoàn thành, giao Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tham mưu UBND tỉnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (trong Quý II/2026).

2.2. Các phân khu còn lại được thực hiện trong giai đoạn 2024-2030 dựa trên việc phân công công việc trong việc triển khai trước Khu 1 (đối với thủ tục triển khai thực hiện dự án hoàn thành trong giai đoạn 2024-2027).

Bước 1: Tiếp tục lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư tương tự như khu 1 (Dự kiến phương án thực hiện bằng hình thức triển khai dự án Hạ tầng giao thông trong các Khu còn lại theo khoản 1 Điều 5 Luật Đầu tư công (nhà nước thu hồi đất và triển khai đầu tư đối với phần đất đầu tư hạ tầng giao thông bằng nguồn vốn đầu tư công) và đề án khai thác đất vùng phụ cận để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng giao thông theo Điều 16 Nghị định 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 để nhà nước thu hồi đất vùng phụ cận các công trình giao thông đầu tư phát triển hạ tầng giao thông), hoàn tất hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt trong năm 2025. Trách nhiệm các đơn vị liên quan như sau:

- UBND thành phố Biên Hòa chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Lao động Thương binh và xã hội và các đơn vị liên quan khẩn trương lập các hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng công trình dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trong nội bộ các khu còn lại – Khu đô thị thương mại dịch vụ Biên Hòa 1 (Quý IV/2024). Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Tài chính hướng dẫn UBND thành phố Biên Hòa lập các hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư để triển khai Khu còn lại nêu trên.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp với các đơn vị thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng công trình dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trong nội bộ các Khu còn lại và báo cáo UBND tỉnh chấp thuận theo quy định trong tháng 01/2025.

Bước 2: Lập đề án khai thác đất vùng phụ cận để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng giao thông theo Điều 16 Nghị định 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 để nhà nước thu hồi đất vùng phụ cận các công trình giao thông đầu tư nguồn đầu tư phát triển hạ tầng giao thông, báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh phê duyệt. (Trong tháng 3/2025).

Trách nhiệm tham mưu thực hiện: UBND thành phố Biên Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường.

Bước 3: Lập thủ tục bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (sau khi chủ trương đầu tư được duyệt), thực hiện trước tháng 6/2025. Trách nhiệm các đơn vị liên quan như sau:

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Biên Hòa phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh xây dựng và thực hiện phương án bồi thường di dời các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân (nếu có) đảm bảo các doanh nghiệp nằm trong các Khu còn lại của Khu đô thị Biên Hòa 1 di dời trước 31/12/2025.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh về nguồn vốn để giải phóng mặt bằng, thực hiện giải phóng mặt bằng.

Bước 4: Sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường trong nội bộ các khu còn lại - Khu đô thị thương mại dịch vụ Biên Hòa 1 hoàn thành giao Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tham mưu UBND tỉnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (trong quý III/2027).

2.3 Để đảm bảo việc triển khai thực hiện Đề án đúng tiến độ, đề nghị các đơn vị **hàng quý báo cáo tình hình thực hiện Đề án**, gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý các vướng mắc, khó khăn theo quy định.

2.4 Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Đề án và theo dõi, đôn đốc các đơn vị thực hiện các nhiệm vụ được giao, đầu mối tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xử lý các vướng mắc, khó khăn trong việc triển khai Đề án.

Phụ lục 1

DANH SÁCH DOANH NGHIỆP THUÊ ĐẤT TRỰC TIẾP CỦA NHÀ NƯỚC

(Kèm theo Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 324 /QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024)

STT	TÊN CÔNG TY	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN THUÊ ĐẤT	GHI CHÚ
1	Công ty Liên doanh Lenex (Sản xuất vật liệu và thiết bị xây dựng)	3,100.0	20/03/2016	UBND tỉnh đã thu hồi đất tại Quyết định số 3825/QĐ-UBND ngày 30/10/2017.
2	Công ty TNHH Clipsal Việt Nam (Sản xuất thiết bị điện)	5,373.2	31/12/2017	UBND tỉnh đã thu hồi đất tại Quyết định số 1438/QĐ-UBND ngày 13/5/2019.
3	Công ty Dây đồng Việt Nam CFT (Sản xuất dây cáp điện)	24,018.7	31/12/2017	UBND tỉnh đã thu hồi đất tại Quyết định số 2256/QĐ-UBND ngày 22/07/2019.
4	Công ty CP Thực phẩm và nước giải khát Dona Newtower (Sản xuất nước giải khát bằng trái cây)	14,072.0	31/12/2017	UBND tỉnh đã thu hồi đất tại Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 29/07/2019.
5	Công ty Tôn Phương Nam (Nhà máy sản xuất tôn mạ màu)	28,000.0	09/06/2020	UBND tỉnh đã thu hồi đất tại Quyết định số 5016/QĐ-UBND ngày 31/12/2020.
6	Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	35,353.2	thời hạn sửa dụng (thời hạn hoạt động tại bến cảng 10/2020)	Đã thu hồi đất do tự nguyện trả lại đất (QĐ 3867/QĐ-UBND ngày 21/10/2020).

		1,930.8		Thuộc trạm cắt điện 220KV (biến áp) Công ty đề nghị giữ lại để phục vụ cấp điện cho KCN Biên Hòa I).
		8,137.1	01/07/2064	Trạm biến điện 110KV (Thuế đất trả tiền hàng năm)
		283.2	31/12/2017	Thuộc trạm cắt điện 220KV (biến áp) Công ty đề nghị giữ lại để phục vụ cấp điện cho KCN Biên Hòa I).
7	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (Thủy đài)	4,949.0	10/07/2056	Nhà nước nắm giữ 64% vốn điều lệ (Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm)
8	Trung tâm Kỹ thuật Tiêu chuẩn đo lường chất lượng số 3 (Văn phòng và phòng thí nghiệm)	18,798.7	Lâu dài	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. (Ngoài ra có 2,506,2 m ² thuê lại của Tổng Công ty Sonadezi)
9	Công ty Cổ phần Đồng Nai (Văn phòng và xưởng sản xuất)	27,166.7	Lâu dài	Không có vốn sở hữu nhà nước (Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất).
Diện tích đã thu hồi		109,917.10		
Diện tích đang thuê		61,265.50		
Tổng cộng		171,182.60		

Phụ lục 2

**DANH SÁCH DOANH NGHIỆP THUÊ LẠI ĐẤT VÀ SỬ DỤNG HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP BIÊN HÒA I**

(Kèm theo Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 324 /QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024)

STT	Tên Công ty/Doanh nghiệp	Thời hạn thuê	Thời hạn hoạt động	Diện tích thuê (m ²)
I	DANH SÁCH HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT VÀ SỬ DỤNG HẠ TẦNG KCN BIÊN HÒA 1			
DOANH NGHIỆP FDI				
1	Công ty TNHH SX hàng mây gỗ Đồng Nai - Bochang	2041	2042	14.008,00
2	Công ty TNHH giặt mài Texma Vina (May Mặc Civic cũ)	2044	2045	3.573,10
3	Cty TNHH Fashion Garment 2 (Xí nghiệp Fashion Garment)	2041	2041	9.973,20
4	Chi nhánh Công ty CP Everpia Việt Nam	2022	2043	28.762,20
5	Chi nhánh Công ty TNHH Great Veca VN (Năm 2018, Great Veca chuyển về Giang Điền, Cty TNHH Great Kingdom International Corporation Biên Hòa hoạt động tại vị trí của Great Veca. Hiện nay, Great Kingdom đã chấm dứt DA nhưng Great Veca vẫn chưa thanh lý HĐ với Sonadezi)	2022	2066	8.453,40
DOANH NGHIỆP TRONG NƯỚC				
1	Công ty CP Đầu tư & Kinh Doanh VLXD Fico	2051	2051	22.579,20
2	Công ty Cổ phần cơ giới và xây lắp số 9	2051	2051	18.673,20
3	Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	2051	2051	63.870,90
4	Công ty Cổ phần Bao bì Biên Hoà	2051	2051	60.789,10
5	Công ty cổ phần Sam Holdings	2051	2051	11.689,00
6	CN Cty CP Công nghiệp Cao su Miền Nam - XN Cao su Đồng Nai (tên cũ: Công ty Công nghiệp Cao Su Miền Nam)	2051	2052	37.445,70
7	Công ty Cổ phần chế biến hàng xuất khẩu Đồng Nai	2051	2051	19.583,70
8	Công ty CP Hóa chất cơ bản Miền Nam (NM Hóa chất Đồng Nai đường 1, NM Hóa chất Tân Bình đường 5)	2051	2051	82.308,90
9	Công ty CP Dây cáp điện Việt Nam (Cadivi)	2051	2051	65.094,90
10	Xí nghiệp Vĩnh Hưng	2051	2051	2.178,10
11	Công ty CP Vật tư nông nghiệp Đồng Nai	2051	2051	28.838,80
12	Công ty Cổ phần XNK Hóa chất Miền Nam (Hóa chất cơ bản Miền Nam) - Nhà máy hóa chất Biên Hòa	2051	2051	16.508,60
13	Công ty cổ phần Bê tông Biên Hoà	2051	2051	28.732,30
14	Công ty TNHH sản xuất và thương mại vật liệu xây dựng Hoàng Phúc	2051	2051	8.694,90
15	Công ty Cổ phần điện tử Biên Hoà	2051	2051	26.288,80
16	Công ty Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (Cty Nam Hải)	2051	2051	4.642,60

	Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	2051	2051	16.711,60
17	XN Xây dựng và SX công nghiệp - Cty CP ĐTXD số 5 (Công ty CP Đầu tư xây dựng số 5)	2051	2051	24.660,90
18	Công ty CP XNK rau Quả (Tên cũ: Cty XNK Rau quả III)	2051	2051	7.036,70
19	Xí nghiệp Hoir kỹ nghệ Biên Hòa - CN Công ty CP Hoir kỹ nghệ que hàn	2051	2051	24.837,50
20	Công ty Cổ phần Thiết bị điện	2051	2051	34.994,90
21	Công ty Cổ phần Bột giặt Net	2051	2051	21.196,60
22	Công ty Cổ phần Điện cơ Đồng Nai	2051	2051	11.269,80
23	Công ty Cổ phần Nhựa Đồng Nai	2051	2051	28.937,70
24	CN Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam - NM Sữa Dielac	2051	2051	33.811
25	Công ty CP công trình Giao thông Vận tải Đồng Nai	2051	2051	15.229,40
26	Công ty CP Vinacafe Biên Hòa	2051	2062	13.111,30
27	Công ty Cổ phần Bóng đèn Điện Quang	2051	2051	25.395,50
28	Công ty Thuốc lá Đồng Nai (Cty TNHH MTV-Tcty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai)	2051	2051	9.830,80
29	Công ty CP công nghiệp và xuất nhập khẩu cao su - Nhà máy Cao su Tam Hiệp	2051	2051	21.421,10
30	CN Công ty CP Việt Pháp sản xuất thức ăn gia súc - Proconco An Bình	2051	2051	25.776,90
31	Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Đồng Nai (tên khác: Donimex)	2051	2051	20.591,90
32	Công ty CP Thép Vicasa - VNsteel (Tên cũ: Công ty CP Thép Biên Hòa Vicasa)	2051	2051	197.436,00
33	Công ty LD Việt Pháp SX thức ăn gia súc PROCONCO	2041	2041	29.035,60
34	Công ty Cổ phần Cơ khí luyện kim (SADAKIM)	2051	2051	69.385
35	Công ty CP Sơn Đồng Nai	2049	2019	11.975,10
36	Cty Chế tạo Động Cơ-Công ty TNHH MTV Động cơ và Máy nông nghiệp miền Nam (VINAPPRO & VIKYNO)	2051	2051	64.429,80
37	Tổng Công ty Thép Miền Nam - CTCP	2051	2051	8.197,70
38	Công ty Cổ phần Chương Dương	2051	2051	21.817,30
39	Công ty cổ phần Bibica	2051	2018	34.824,10
40	Công ty CP Công nghệ cao	2023	2023	7.445,20
41	Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	2051	2051	23.289,20
42	Công ty Cổ phần Nhất Nam	2051	2051	49.803,80
43	Cty CP đầu tư PT vận tải Vĩnh Phú	2051	2051	12.604,60
44	Công ty CP Len Việt Nam (tên cũ: Nhà máy Len Biên Hòa)	2051	2051	14.368,00
45	Công ty Cổ phần Tổng Công ty May Đồng Nai	2051	2051	32.436,90
46	Công ty cổ phần Đồng Nai (Codona)	2051	2051	10.342,00
47	Công ty TNHH Việt Hoa	2051	2051	3.545,80
48	Công ty CP Gạch gói Đồng Nai	2051	2051	64.100,90

49	Công ty CP Cơ khí Thực phẩm và Xây lắp Biên Hòa	2051	2051	47.142,30
50	Công ty Cổ phần Miền đông	2051	2051	12.267,80
51	Doanh nghiệp Tư nhân Tấn phát II	2051	2051	9.737,30
52	Công ty CP Tập đoàn Tân Mai	2051	2051	177.977,30
53	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa	2051	2051	44.515,60
		2051	2051	11.941,10
54	Công ty Cổ phần Cơ khí Đồng Nai	2051	2051	15.351,00
55	Công ty Cổ phần Tấm lợp Vật liệu xây dựng	2051	2051	90.024,60
56	Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa (Đường Biên Hòa)	2051	2051	177.548,60
57	Tổng Công ty CP đầu tư và XNK Foodinco	2051	2051	2.756,70
58	Công ty TNHH Tiên Triết	2051	2051	19.034,00
59	CN Cty CP Pin ắc quy Miền Nam - XN Ắc quy Đồng Nai (tên ký HĐTĐ: Công ty Cổ phần Pin Ắc quy Miền Nam)	2051	2051	25.726,20
60	Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3	2051	2051	2.506,20
61	Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện Việt Thái	2051	2051	14.462,00
62	Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Đông Dương	2051	2051	13.200,00
63	Công ty Cổ phần Tổng hợp Gỗ Tân Mai	2051	2051	20.425,90
64	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu sản xuất gia công và bao bì (PACKSIMEX)	2051	2051	19.135,70
65	Công ty CP Sonadezi Long Bình	2051	2051	1.610,90
66	Công ty CP Sonadezi Giang Điền	2051	2051	11.183,30