

## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI CÁC CỤM CÔNG NGHIỆP Ở THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Huỳnh Văn Chương<sup>1</sup>, Lưu Thị Mai Hương<sup>2</sup>, Trần Thị Minh Châu<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Đại học Huế; <sup>2</sup>Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai;

<sup>3</sup>Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.

Liên hệ email: [huynhvanchuong@hua.edu.vn](mailto:huynhvanchuong@hua.edu.vn)

### TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất tại các cụm công nghiệp ở thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trên cơ sở thu thập số liệu từ các phòng ban chức năng và phỏng vấn cán bộ, người dân địa phương. Kết quả nghiên cứu cho thấy, từ năm 2000, thành phố Biên Hòa đã có chủ trương xây dựng mới các cụm công nghiệp, tuy nhiên đa phần chưa được thực hiện do thiếu vốn và vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đến nay, trên địa bàn thành phố có 3 cụm công nghiệp đang được quy hoạch phát triển với tổng diện tích 215,56 ha. Nhìn chung, công tác quản lý và sử dụng đất tại các cụm công nghiệp được thực hiện tương đối đồng bộ mang lại hiệu quả tích cực về mặt kinh tế và xã hội tại địa phương. Tuy nhiên, hiệu quả về môi trường còn chưa được chú trọng. Trong nghiên cứu cũng đề xuất được một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý và sử dụng đất, trong đó tập trung vào các nhóm giải pháp về quy hoạch và thu hút vốn đầu tư.

**Từ khóa:** Quản lý và sử dụng đất, cụm công nghiệp, thành phố Biên Hòa.

*Nhận bài:* 02/08/2018

*Hoàn thành phản biện:* 15/09/2018

*Chấp nhận đăng:* 30/09/2018

### 1. MỞ ĐẦU

Đồng Nai là một trong những tỉnh có ngành công nghiệp phát triển ở khu vực Đông Nam bộ (Nguyễn Minh Dũng, 2010). Tuy nhiên, sự phát triển công nghiệp tại Đồng Nai không đồng đều, chỉ tập trung ở một số huyện như: Long Thành, Trảng Bom, Nhơn Trạch, Vĩnh Cửu và thành phố Biên Hòa (Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai, 2017). Với những yếu tố tự nhiên thuận lợi cho phát triển công nghiệp như nền đất tốt, tài nguyên khoáng sản có trữ lượng đáng kể, có hệ thống giao thông đường bộ, đường sông, có hệ thống cảng sông, có nguồn cung cấp điện, nước thuận tiện, nguồn nhân lực với trình độ cao... đã góp phần đưa thành phố Biên Hòa trở thành trung tâm công nghiệp của tỉnh Đồng Nai, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố (Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai, 2017).

Hiện nay, ngoài 5 khu công nghiệp hiện hữu bao gồm: Khu công nghiệp Biên Hoà 1, Biên Hoà 2, Long Bình hiện đại (Amata), Lotecco, Tam Phước với tổng diện tích khoảng 1.640 ha (Lê Hoàng Hải, 2013), thành phố Biên Hòa còn có 3 cụm công nghiệp được quy hoạch với tổng diện tích hơn 200 ha (Cục Thống kê tỉnh Đồng Nai, 2016). Thực tế, việc sử dụng đất, đẩy mạnh xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển các cụm công nghiệp theo quy hoạch vẫn còn tồn tại một số khó khăn, vướng mắc.

Nghiên cứu được thực hiện trên địa bàn thành phố Biên Hòa nhằm đánh giá tình hình quản lý và sử dụng đất tại các cụm công nghiệp, từ đó đề xuất các giải pháp thúc đẩy hiệu quả công tác này tại địa phương theo hướng phát triển bền vững trong bối cảnh công

ngiệp hóa, đô thị hóa và hội nhập kinh tế quốc tế và phát triển tổng thể khu đô thị vệ tinh thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2050 (UBND thành phố Biên Hòa, 2015).

## **2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Phương pháp thu thập số liệu**

- Các số liệu thứ cấp sử dụng trong nghiên cứu bao gồm: Số liệu về điều kiện tự nhiên, tình hình phát triển kinh tế - xã hội, cơ sở hạ tầng và các tài liệu liên quan đến việc sử dụng đất cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thu thập tại các phòng, ban chức năng như Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa.

- Tiến hành phỏng vấn 50 phiếu theo phương pháp chọn mẫu ngẫu nhiên các đối tượng có liên quan đến nghiên cứu bao gồm cán bộ Ban quản lý khu công nghiệp và các hộ dân đang làm việc và sinh sống và gần khu vực các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Nội dung điều tra chủ yếu tập trung vào các thông tin về mặt bằng bố trí sử dụng đất, tình hình lao động, thu nhập và đời sống của người dân trước và sau khi xây dựng các cụm công nghiệp, các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý sử dụng đất.

### **2.2. Phương pháp xử lý số liệu**

Các số liệu sau khi thu thập được tiến hành tổng hợp, phân tích và đánh giá theo các chỉ tiêu có sẵn, trong đó có sự so sánh với các chỉ tiêu tại một số huyện như Trảng Bom, Nhơn Trạch, Long Thành... để có những nhận xét khách quan. Bên cạnh đó nghiên cứu sử dụng một số chỉ tiêu về đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường nhằm đưa ra những phân tích về sự phát triển và tính bền vững tại các cụm công nghiệp được nghiên cứu. Số liệu sau khi xử lý được trình bày bằng các bảng, biểu đồ đảm bảo tính khách quan, khoa học.

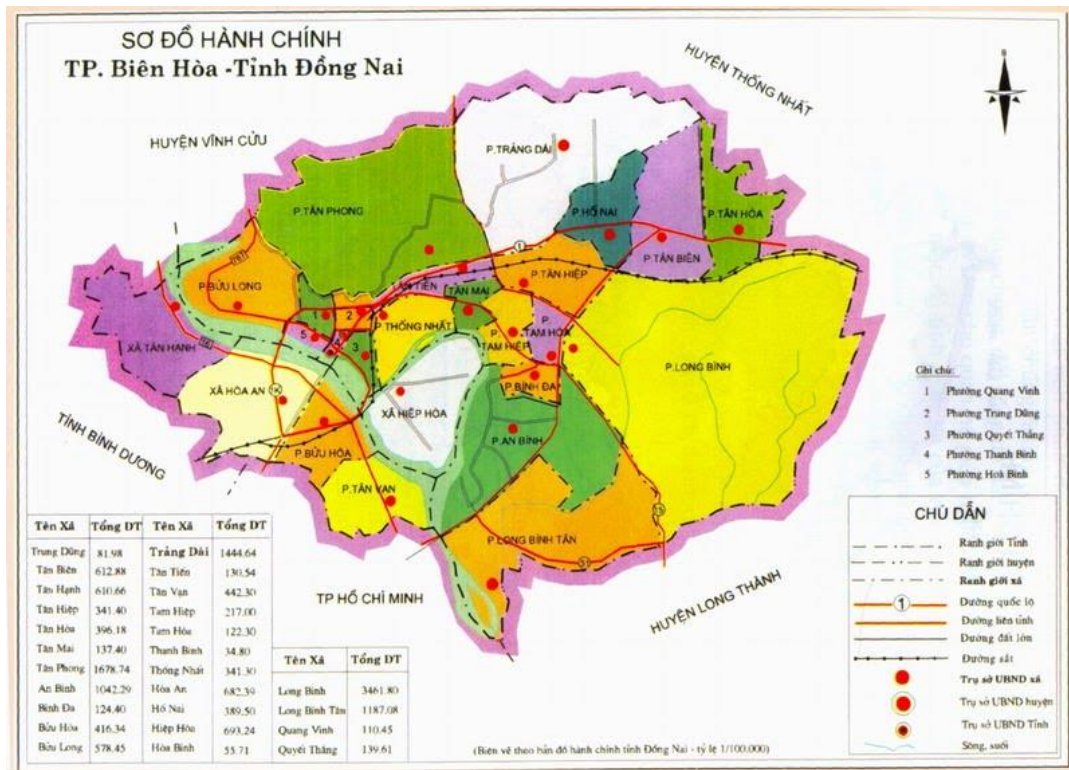
## **3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN**

### **3.1. Khái quát về khu vực nghiên cứu**

Thành phố Biên Hòa nằm ở phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai, có 30 đơn vị hành chính (gồm: 23 phường và 7 xã), tổng diện tích tự nhiên là 26.352,15 ha (Hình 1), chiếm 4,47% diện tích tự nhiên của tỉnh Đồng Nai (UBND thành phố Biên Hòa, 2015).

Hiện tại thành phố Biên Hòa có 5 khu công nghiệp tập trung với tổng diện tích 1.640,12 ha đã ổn định diện tích cho thuê sản xuất, mang lại hiệu quả kinh tế cao như: khu công nghiệp Biên Hòa I (337,51 ha), khu công nghiệp Biên Hòa II (393,32 ha), khu công nghiệp AMATA (423,10 ha), khu công nghiệp Tam Phước (323,18 ha) và khu công nghiệp LOTEKO (100 ha); ngoài ra còn có khu công nghiệp Hồ Nai (29,02 ha) đang được đầu tư mở rộng và khu công nghiệp Agtex Long Bình (33,99 ha). Các khu công nghiệp được xây dựng đã phát huy được vai trò là nhân tố tác động tích cực đến việc mở rộng quy mô sản xuất công nghiệp, thu hút lao động và đóng góp quan trọng vào tốc độ tăng trưởng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và đô thị hóa ở tỉnh Đồng Nai, đồng thời thu hút một lượng lớn doanh nghiệp trong và ngoài nước đến đầu tư sản xuất, nhờ đó số lượng cơ sở sản xuất công nghiệp tăng lên nhanh chóng với phần lớn các doanh nghiệp đang hoạt động khá tốt. Ngoài ra, trên địa bàn thành phố có Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh (54,83 ha) đã cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng; đang từng bước di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh nhỏ lẻ, nằm xen kẽ trong khu dân cư về nơi tập trung; góp phần giúp các cơ quan chức năng dễ dàng hơn trong việc quản lý và xử lý ô nhiễm môi trường, trả lại cảnh quan đô thị xanh, sạch đẹp hơn. Ngoài ra,

Cụm công nghiệp Dốc 47 đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và các doanh nghiệp đã và đang hoạt động ổn định cũng góp phần phát triển kinh tế thành phố Biên Hòa theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.



Hình 1. Sơ đồ hành chính thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

### 3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa

#### 3.2.1. Trước khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành

Trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, trên địa bàn thành phố Biên Hòa có nhiều làng nghề truyền thống hoạt động như làng mộc ở Hồ Nai, nghề đan lát, mây tre, lá ở phường Tân Mai, nghề đá ở Bửu Long, nghề gốm ở Tân Vạn. Việc sinh hoạt của các hộ gia đình thường gắn liền với nơi sản xuất do đó đã xây ra tình trạng ô nhiễm môi trường do khói, bụi...

Để giải quyết tình trạng này, từ năm 2000, UBND tỉnh Đồng Nai đã có chủ trương quy hoạch, hình thành các cụm công nghiệp để di dời các cơ sở sản xuất trong khu đô thị ra khỏi khu dân cư. Cụ thể, một số cụm công nghiệp đã có chủ trương quy hoạch như: Cụm công nghiệp vật liệu xây dựng Hồ Nai 3, Cụm công nghiệp chế biến gỗ Tân Hòa, Cụm công nghiệp Tam Phước 1, Tam Phước 2, Dốc 47.

Mặc dù các cụm công nghiệp đều đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, đã có một số doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sản xuất kinh doanh nhưng do thiếu kinh phí để đầu tư cơ sở hạ tầng nên hầu như các cụm công nghiệp đều chưa có sự phát triển tương xứng tiềm năng. Mặt khác, do việc quản lý lỏng lẻo của địa phương nên nhiều doanh nghiệp đã tự ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để xây

dựng cơ sở sản xuất kinh doanh hoặc mở rộng cơ sở tự có mà không tuân thủ các thủ tục hành chính về đất đai gây ra rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Chính vì vậy, việc di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh cá thể, hộ gia đình tại hầu hết các cụm công nghiệp đều không thực hiện được như chủ trương.

Đến nay, một số cụm công nghiệp có số lượng doanh nghiệp đang sử dụng đất đã vượt quá diện tích đất được phê duyệt quy hoạch nhưng vẫn chưa có cơ sở hạ tầng hoàn thiện, không có hệ thống thu gom, xử lý nước thải như Cụm công nghiệp Dốc 47, Cụm công nghiệp chế biến gỗ Tân Hòa.

### 3.2.2. Từ khi Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay

Kể từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh đã giao Sở Công thương phối hợp với các sở, ngành và chính quyền địa phương nơi có đất thực hiện đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất của các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nói chung cũng như thành phố Biên Hòa nói riêng. Qua rà soát, thành phố Biên Hòa có 4 cụm công nghiệp bị xóa bỏ quy hoạch, bao gồm: Cụm công nghiệp Tam Phước 1 (36 ha), Tam Phước 2 (30 ha), chế biến gỗ Tân Hòa (40 ha) và Long Bình (70 ha). Đồng thời, tỉnh cũng phê duyệt hình thành thêm Cụm công nghiệp Phước Tân với diện tích 72,08 ha.

Như vậy, trên địa bàn thành phố Biên Hòa hiện còn 3 cụm công nghiệp được quy hoạch đó là Cụm công nghiệp gồm sứ Tân Hạnh, Dốc 47 và Phước Tân. Trong đó, chỉ Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh do Trung tâm phát triển cụm công nghiệp và Dịch vụ công ích thành phố Biên Hòa làm chủ đầu tư đã đầu tư tương đối hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Hai cụm công nghiệp còn lại đã được UBND tỉnh chấp thuận cho Trung tâm phát triển cụm công nghiệp và Dịch vụ Công ích thành phố Biên Hòa và Công ty CP Đầu tư Thương mại Dịch vụ Bất động sản Việt Bảo Minh làm chủ đầu tư nhưng đến nay vẫn chưa đầu tư dự án theo quy định.

#### - Đối với công tác quy hoạch sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng

Trong 3 cụm công nghiệp được quy hoạch phát triển trên địa bàn thành phố Biên Hòa, đến nay chỉ có 2 cụm công nghiệp đã có chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng và đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, bao gồm Cụm công nghiệp Dốc 47 và Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh.

**Bảng 1.** Diện tích đất quy hoạch xây dựng các cụm công nghiệp tại Thành phố Biên Hòa

Loại đất	Cụm công nghiệp Dốc 47		Cụm công nghiệp Tân Hạnh	
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Xí nghiệp công nghiệp	55,62	62,74	32,654	59,55
Trung tâm dịch vụ	2,05	2,31	0,642	1,17
Công trình kỹ thuật	3,68	4,15	1,457	2,66
Cây xanh	17,64	19,9	9,665	17,63
Giao thông	9,28	10,47	10,412	18,99
Cơ sở tôn giáo	0,38	0,43	-	-
<b>Tổng</b>	<b>88,65</b>	<b>100</b>	<b>54,83</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa, 2016)

Số liệu Bảng 1 cho thấy, phần lớn diện tích của các cụm công nghiệp đều được quy hoạch để xây dựng các xí nghiệp. Đối với dự án Cụm công nghiệp Dốc 47, so với quy hoạch chi tiết năm 2005, đến nay, tổng diện tích đất được phân bổ đã giảm đi 9 ha, từ 97,65 ha xuống còn 88,65 ha. Phần diện tích giảm đi này được chuyển sang thực hiện dự án xây dựng

khu dân cư để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp. Đến nay toàn bộ dự án vẫn chưa đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông nội bộ, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý nước thải...) như nội dung quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng. Toàn cụm công nghiệp chỉ có một tuyến đường giao thông duy nhất nhưng đến nay đã xuống cấp, gây nhiều khó khăn trong việc đi lại cũng như lưu thông sản xuất. Đối với Cụm công nghiệp gồm sù Tân Hạnh do Trung tâm Phát triển cụm công nghiệp thành phố Biên Hoà làm chủ đầu tư đến nay đã cơ bản hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp. Có 90% diện tích đất công nghiệp trong dự án đã giao cho nhà đầu tư để kinh doanh.

*- Đối với công tác giao đất, cho thuê đất*

Hiện nay trên địa bàn thành phố Biên Hòa, công tác giao đất, cho thuê đất đang được tiến hành tương đối có hiệu quả. Diện tích đất công nghiệp được chia thành các lô cho thuê để các doanh nghiệp đầu tư xây dựng. Cụ thể:

+ Đối với Cụm công nghiệp gồm sù Tân Hạnh: Tổng diện tích đất công nghiệp được chia thành 40 lô để cho thuê. Đến nay, đã có 37 doanh nghiệp được xét duyệt đầu tư, trong đó có 31 doanh nghiệp đã được UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Trong 31 doanh nghiệp này, có 10 cơ sở đã đầu tư xây dựng hoàn thiện nhà xưởng và đi vào hoạt động, các cơ sở còn lại đang trong quá trình hoàn thiện.

+ Đối với Cụm công nghiệp Dốc 47: Hiện có 27 doanh nghiệp đăng ký dự án đầu tư, lấp đầy cụm, các doanh nghiệp này đều đã lập thủ tục đất đai và được UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Trong đó có 19 cơ sở đã đầu tư xây dựng hoàn thiện nhà xưởng và đi vào hoạt động.

*- Đối với công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai*

Hàng năm, Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai đều tiến hành các nhiệm vụ về thanh, kiểm tra việc bảo vệ môi trường ở các khu, cụm công nghiệp; phối hợp chặt chẽ với Sở Công thương đề xuất UBND tỉnh xử lý các dự án sử dụng đất không đúng mục đích được giao, sử dụng đất không hiệu quả hoặc chậm đưa đất vào sử dụng. Qua kiểm tra, thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề xuất UBND tỉnh thu hồi đất của 2 dự án tại Cụm công nghiệp Dốc 47 để giao cho chủ đầu tư tiếp tục sử dụng. Đồng thời, Sở Công thương cũng đang kiến nghị UBND tỉnh thu hồi chủ trương đầu tư đối với 6 dự án tại Cụm công nghiệp gồm sù Tân Hạnh.

### **3.3. Hiệu quả sử dụng đất của các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa**

#### **3.3.1. Hiệu quả về kinh tế**

Để đánh giá hiệu quả kinh tế việc sử dụng đất của các cụm công nghiệp, nghiên cứu tiến hành đánh giá về tỷ lệ sử dụng đất của các cụm công nghiệp, nguồn vốn đầu tư vào phát triển các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp.

*- Tỷ lệ sử dụng đất của các cụm công nghiệp tại thành phố Biên Hoà*

Hiện nay, tỷ lệ diện tích đất được sử dụng trong các cụm công nghiệp so với quy hoạch tại thành phố Biên Hoà đạt khá cao. Cụ thể:

**Bảng 2.** Tỷ lệ sử dụng đất trong của các cụm công nghiệp tại Thành phố Biên Hoà

Cụm công nghiệp	Diện tích (ha)			
	Đất tự nhiên	Đất công nghiệp có thể cho thuê	Đã cho thuê	Tỷ lệ (%)
Góm sứ Tân Hạnh	54,83	32,654	26,79	82,05
Dốc 47	88,65	63,88	63,88	100
Phước Tân	72,08	43,05	15,67	27,47

(Nguồn: Trung tâm Phát triển cụm công nghiệp và dịch vụ TP Biên Hoà tháng 6/2018)

Số liệu Bảng 2 cho thấy, nhu cầu sử dụng đất để phát triển sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp vừa và nhỏ là rất lớn, nhất là tại hai Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh và Dốc 47. Riêng đối với Cụm công nghiệp Phước Tân, do chưa phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, diện tích đất công nghiệp tạm tính trên cơ sở tính toán, phê duyệt quy hoạch của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trên thực tế, diện tích cụm công nghiệp hiện đã lấp đầy các nhà sản xuất kinh doanh vừa và nhỏ nhưng 70% các đơn vị này kinh doanh trong cụm công nghiệp chưa được nhà nước cho thuê đất.

*- Nguồn vốn đầu tư và việc sử dụng đất của các doanh nghiệp*

Qua điều tra thực tế cho thấy, nguồn vốn đầu tư vào các Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh, Dốc 47, Phước Tân trên địa bàn thành phố Biên Hoà lần lượt là 750; 1.025; 865 tỷ đồng. Do hầu hết các doanh nghiệp đầu tư trong các cụm công nghiệp là doanh nghiệp vừa và nhỏ, quy mô diện tích đất sử dụng tương đối nhỏ, chủ yếu từ 0,3 - 5 ha. Vì vậy, vốn đầu tư của các doanh nghiệp này cũng không nhiều so với các doanh nghiệp trong nước sản xuất cùng quy mô diện tích nhưng đầu tư trong các khu công nghiệp.

**3.3.2. Hiệu quả về xã hội**

Bên cạnh ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế của địa phương nói chung, các doanh nghiệp trong cụm công nghiệp tại thành phố Biên Hoà cũng có những tác động nhất định đến đời sống và việc làm của người dân, đặc biệt là đối tượng công nhân. Việc hình thành và phát triển các cụm công nghiệp với các nhà máy và xí nghiệp có khả năng thu hút một lực lượng lao động lớn không chỉ riêng ở thành phố Biên Hoà mà còn tại một số huyện và tỉnh lân cận. Theo kết quả điều tra thực tế, có hơn 90% công nhân đang làm việc trong các cụm công nghiệp đều cho rằng thu nhập của họ ổn định và được nâng cao hơn so với trước đây. Ngoài ra, các cụm công nghiệp được xây dựng còn có khả năng tạo thêm công ăn, việc làm cho khoảng 5.000 - 7.000 lao động gián tiếp, dịch vụ khác hoạt động tại khu vực lân cận.

**3.3.3. Hiệu quả về môi trường**

Trong số 3 cụm công nghiệp đã được phê duyệt quy hoạch phát triển mới chỉ có Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh đã đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng, xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung. Hai cụm công nghiệp còn lại chưa có hệ thống xử lý rác thải dẫn đến tình trạng xả thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường.

**Bảng 3.** Hiệu quả môi trường của các nhà máy trong cụm công nghiệp tại Thành phố Biên Hòa (Đơn vị: %)

Cụm công nghiệp	Xử lý nước thải*				Hệ thống thoát nước mưa	Tỷ lệ phân loại CTR	Tỷ lệ thu gom CTR	Tỷ lệ sở hữu GPBVMT
	Bậc 1	Bậc 2	Bậc 3	Bậc 4				
Dốc 47	0,0	25,4	45,8	0,0	100,0	22,4	85,4	82,0
Gốm sứ Tân Hạnh	12,2	45,9	22,5	0,0	100,0	37,2	89,1	85,0
Phước Tân	0,0	12,8	18,9	0,0	100,0	16,3	26,8	32,6

(Nguồn: Trung tâm Phát triển cụm công nghiệp và Dịch vụ TP Biên Hòa tháng 6/2018)

Ghi chú: \*Bậc 1- xử lý nước thải bằng biện pháp cơ học; Bậc 2- xử lý nước thải bằng biện pháp sinh học; Bậc 3- xử lý nước thải bằng biện pháp hóa học; Bậc 4- Xử lý tinh lọc nước thải (Giáo trình Xử lý nước thải công nghiệp, Trịnh Xuân Lai, 2009); CTR - Chất thải rắn; GPBVMT - Giấy phép bảo vệ môi trường hoặc

cam kết môi trường.

Số liệu Bảng 3 cho thấy, trước khi được xả thải ra môi trường, nước thải tại các nhà máy thuộc các cụm công nghiệp chủ yếu được xử lý bằng biện pháp sinh học và hóa học. Cả ba cụm công nghiệp khi được khảo sát đều xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa để tránh tình trạng ngập úng. Đối với hai Cụm công nghiệp Dốc 47 và gốm sứ Tân Hạnh, tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt khá cao, tuy nhiên việc phân loại rác thải trước khi đưa vào xử lý lại chưa được thực hiện triệt để. Hai cụm công nghiệp này cũng có tỷ lệ các nhà máy có giấy phép bảo vệ môi trường tương đối cao. Riêng đối với Cụm công nghiệp Phước Tân, hầu như việc xử lý nước thải cũng như phân loại và thu gom chất thải rắn được thực hiện chưa có hiệu quả. Mặt khác, Cụm công nghiệp Phước Tân có khoảng 70% doanh nghiệp đang hoạt động chưa lập thủ tục thuê đất theo quy định nên việc đăng ký để được cấp các loại giấy phép bảo vệ môi trường như giấy phép thẩm định môi trường, thỏa thuận môi trường, chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường, giấy phép thải chất ô nhiễm.... còn rất nhiều tồn tại.

### 3.4. Đánh giá chung về tình hình quản lý và sử dụng đất tại các cụm công nghiệp

#### 3.4.1. Những mặt đã đạt được

- Việc hình thành các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa đã góp phần quan trọng trong việc phục vụ nhu cầu di dời và mở rộng mặt bằng sản xuất của các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp trên địa bàn, mở rộng sản xuất kinh doanh; khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường; giải quyết việc làm cho lao động địa phương; thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu lao động xã hội theo hướng công nghiệp hóa.

- Nguồn hỗ trợ của ngân sách Trung ương cho các cụm công nghiệp chưa nhiều nhưng bước đầu đã góp phần tích cực cùng ngân sách địa phương hỗ trợ các chủ đầu tư tháo gỡ khó khăn về vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng cũng như phát triển sản xuất kinh doanh; góp phần thu hút đầu tư, tăng tỷ lệ lấp đầy, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

- Công tác quản lý, phát triển cụm công nghiệp hiệu quả sẽ góp phần khai thác được các lợi thế về tài nguyên, lao động và hạ tầng tại địa phương; đồng thời phát triển cụm công nghiệp gắn với bảo vệ môi trường; xây dựng các mối liên kết kinh tế trong khu vực, vùng, cả nước sẽ tạo điều kiện thúc đẩy phát triển công nghiệp theo hướng phát triển bền vững.

#### 3.4.2. Những mặt chưa đạt được

Bên cạnh những kết quả đạt được, thì các CCN trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũng còn rất nhiều những hạn chế, cụ thể:

- Khả năng dự báo, tính toán nhu cầu quy hoạch và khả năng đáp ứng các nguồn lực để thực hiện quy hoạch chưa sát thực tế, chưa phù hợp với thực tiễn ở địa phương. Một số cụm công nghiệp được quy hoạch trên cơ sở hiện trạng đã có doanh nghiệp đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh, nên phần diện tích đất sử dụng còn lại không đáng kể. Bên cạnh đó, do có vị trí không thuận lợi về giao thông, hạ tầng cơ sở xung quanh yếu kém... nên các cụm công nghiệp còn gặp hạn chế trong việc kêu gọi vốn đầu tư.

- Việc triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng các cụm công nghiệp còn chậm. Tiến độ thực hiện đầu tư hạ tầng CCN phải đảm bảo theo quy trình, bao gồm: Giới thiệu địa điểm (đã bỏ từ ngày 03/7/2017 theo Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh), thành lập cụm công nghiệp, cấp quyết định chủ trương đầu tư, cấp phép quy hoạch, quy hoạch chi tiết, đánh giá tác động môi trường, thủ tục đất đai, cấp phép xây dựng, ... Trung bình tổng thời gian để hoàn tất hồ sơ khoảng 3 - 4 năm, chưa kể nhiều cụm phải mất nhiều thời gian hơn do gặp khó khăn về bồi thường, giải phóng mặt bằng. Sau đó, chủ đầu tư mới thực hiện khởi công xây dựng khoảng 02 năm. Sau khi hoàn tất hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cả hạ tầng kỹ thuật môi trường), chủ đầu tư mới được tiếp nhận dự án sản xuất kinh doanh vào đầu tư. Bên cạnh đó, năng lực tài chính của nhà đầu tư cũng là một trong những nguyên nhân làm kéo dài tiến độ xây dựng cụm công nghiệp.

- Vấn đề bảo vệ môi trường trong cụm công nghiệp chưa được các địa phương, chủ đầu tư quan tâm, chưa đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường; đa số các cụm công nghiệp trên địa bàn chưa xây dựng khu vực tập trung rác thải, hệ thống xử lý nước thải.

### **3.5. Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất tại các khu công nghiệp**

*Thứ nhất*, căn cứ vào tiến độ thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp theo Chương trình chuyển dịch cơ cấu ngành công nghiệp trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2011 - 2015 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2048/QĐ-UBND ngày 16/8/2011, cần có kế hoạch huy động vốn hàng năm để hỗ trợ thiết kế quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp, chi phí đền bù giải tỏa và đầu tư các công trình hạ tầng cụm công nghiệp.

*Thứ hai*, tiếp tục hoàn thiện cơ sở vật chất, kỹ thuật tại các cụm công nghiệp để đảm bảo sản xuất, kinh doanh, cụ thể trong các lĩnh vực: giao thông kết nối trong và ngoài khu công nghiệp, điện (ổn định và đầy đủ), nước (đủ và đạt tiêu chuẩn), hạ tầng thông tin liên lạc (chất lượng cao).

*Thứ ba*, hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực thông qua các chương trình của tỉnh như: Chương trình phát triển các sản phẩm công nghiệp chủ lực của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2006 - 2010 ban hành kèm theo Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 18/4/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai; chương trình đào tạo nghề theo chính sách khuyến công hàng năm; các chương trình đào tạo nghề lồng ghép khác hàng năm;....

*Thứ tư*, hỗ trợ cung cấp thông tin về công nghệ, thiết bị cho các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở sản xuất... nhằm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tiếp cận công nghệ mới, sản xuất những sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường.

*Thứ năm*, tiếp tục đầu tư, nâng cấp hệ thống xử lý nước thải, rác thải tập trung tại các cụm công nghiệp, đảm bảo đến năm 2020 tất cả các cụm công nghiệp đi vào hoạt động đều có hệ thống xử lý đạt quy chuẩn môi trường.



#### 4. KẾT LUẬN

- Biên Hòa là thành phố công nghiệp lớn của cả nước, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Từ năm 2000, thành phố đã có chủ trương quy hoạch một số cụm công nghiệp như Cụm công nghiệp chế biến gỗ Tân Hòa, Cụm công nghiệp Tam Phước 1, Tam Phước 2, Dốc 47. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn, bất cập dẫn tới việc di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh cá thể, hộ gia đình tại hầu hết các cụm công nghiệp đều không thực hiện được như chủ trương.

- Hiện nay, trên địa bàn thành phố Biên Hòa hiện còn 3 cụm công nghiệp được quy hoạch đó là Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh (54,83 ha), Dốc 47 (88,65 ha) và Phước Tân (72,08 ha). Công tác quản lý và sử dụng tại các cụm công nghiệp này được thực hiện một cách đồng bộ.

- Việc quy hoạch thực hiện các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa mang lại hiệu quả kinh tế khá cao, đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, tạo ra việc làm và thu nhập cho người dân cũng như góp phần thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng các khu vực lân cận.

- Tiến độ triển khai xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng trong các cụm công nghiệp tương đối chậm, một số cụm công nghiệp còn khó khăn trong việc kêu gọi vốn đầu tư. Bên cạnh đó, vấn đề xử lý rác thải, nước thải bảo vệ môi trường tại các cụm công nghiệp vẫn tồn tại nhiều hạn chế.

- Nghiên cứu đã chỉ ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất tại các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Biên Hòa, trong đó nhấn mạnh vào nhóm giải pháp về đền bù giải tỏa và khuyến khích, hỗ trợ đầu tư.

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Công thương. (2017). *Thông tư số 15/2017/TT-BCT ngày 31/8/2017 Quy định, hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.*
- Ban quản lý khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai. (2015, 2016, 2017). *Báo cáo tình hình thực hiện năm 2015, 2016, 2017 và phương hướng và nhiệm vụ năm 2016 2017, 2018.*
- Cục Thống kê tỉnh Đồng Nai. (2016). *Niên giám thống kê năm 2017 của thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.*
- Nguyễn Minh Dũng. (2010). *Đánh giá thực trạng phát triển của các KCN tỉnh Đồng Nai giai đoạn 1994 – 2005*, Trường Đại học Nông Lâm thành phố Hồ Chí Minh.
- Lê Hoàng Hải. (2013). *Nâng cao hiệu quả quản lý dự án hạ tầng các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, định hướng đến 2020.* Trường Đại học Xây dựng Hà Nội.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (1993, 2003, 2013). *Luật Đất đai năm 1993, 2003, 2013*, Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội.
- UBND thành phố Biên Hòa. (2015). *Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Biên Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025.*

## ASSESSMENT THE SITUATION OF MANAGEMENT AND LAND USING AT INDUSTRIAL CLUSTERS IN BIEN HOA CITY, DONG NAI PROVINCE

**Huynh Van Chuong<sup>1</sup>, Luu Thi Mai Huong<sup>2</sup>, Tran Thi Minh Chau<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Hue University; <sup>2</sup>Dong Nai Department of Resources and Environment;

<sup>3</sup>Hue University – University of Agriculture and Forestry.

Contact email: [huynhvanchuong@huaf.edu.vn](mailto:huynhvanchuong@huaf.edu.vn)

### ABSTRACT

This research was conducted in Bien Hoa city, Dong Nai province to analyze and assess the situation of the management and land using at industrial clusters based on collecting the data from the departments and interview cader and local people. The result shows that since 2000, Bien Hoa City has advocated the construction of new industrial clusters, but most of them have not been conducted because of the management problems. Up to now, 3 industrial clusters have been building with a total area of 215.56 ha. In general, the situation of management and land using at industrial clusters is relatively synchronized with a lot of positive economic and socially effective. However, the environment problem has not been paid much attention. This research also shows some specific solutions to improve the effectiveness of management and land using, in which focus on planning and attracting the investment.

**Key words:** Land management, land use, industrial cluster, Bien Hoa city.

*Received:* 2<sup>nd</sup> August 2018

*Reviewed:* 15<sup>th</sup> September 2018

*Accepted:* 30<sup>th</sup> September 2018