MỤC LỤC

[ĐẶT VẤN ĐỀ 1](#_Toc185828898)

[I. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI 6](#_Toc185828899)

[1.1. Điều kiện tự nhiên 6](#_Toc185828900)

[1.2. Kinh tế - xã hội 9](#_Toc185828901)

[1.2.1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trong năm 2024 9](#_Toc185828902)

[1.2.2. Đánh giá chung 15](#_Toc185828903)

[II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM TRƯỚC 16](#_Toc185828904)

[1.1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024 16](#_Toc185828905)

[1.1.1. Đánh giá kết quả thực hiện chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 16](#_Toc185828906)

[1.1.2. Đánh giá kết quả thực hiện các dự án được ghi trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 25](#_Toc185828907)

[1.1.3. Đánh giá kết quả thực hiện đối với các dự án được chuyển tiếp từ các năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 31](#_Toc185828908)

[1.1.4. Các dự án hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất 33](#_Toc185828909)

[1.2. Đánh giá những tồn tại trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024. 34](#_Toc185828910)

[1.3. Đánh giá nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024 35](#_Toc185828911)

[III. LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025 36](#_Toc185828912)

[3.1. Phương hướng phát triển kinh tế - xã hội trong năm 2025 36](#_Toc185828913)

[3.2. Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực 38](#_Toc185828914)

[3.2.1. Nhu cầu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 38](#_Toc185828915)

[3.3. Tổng hợp và cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất 46](#_Toc185828916)

[3.4. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa 55](#_Toc185828917)

[3.4.1. Về công trình dự án 55](#_Toc185828918)

[3.4.2. Về chỉ tiêu sử dụng đất 55](#_Toc185828919)

[3.5. Số lượng dự án và diện tích đất phải thu hồi đất trong năm 2025 57](#_Toc185828920)

[3.6. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất năm 2025 59](#_Toc185828921)

[3.7. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 60](#_Toc185828922)

[IV.GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 62](#_Toc185828923)

[4.1. Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường 62](#_Toc185828924)

[4.1.1. Giải pháp về bảo vệ, cải tạo đất 62](#_Toc185828925)

[4.1.2. Giải pháp về bảo vệ môi trường 62](#_Toc185828926)

[4.2. Giải pháp về nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất 63](#_Toc185828927)

[4.3. Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất 63](#_Toc185828928)

[4.3.1. Giải pháp tổ chức thực hiện 63](#_Toc185828929)

[4.3.2. Giải pháp quản lý và giám sát kế hoạch sử dụng đất 64](#_Toc185828930)

[4.4. Giải pháp khác 64](#_Toc185828931)

[4.4.1. Giải pháp về khoa học, công nghệ 64](#_Toc185828932)

[4.4.2. Giải pháp nguồn vốn, đề xuất bổ sung cơ chế chính sách 64](#_Toc185828933)

[4.4.3. Giải pháp về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án 65](#_Toc185828934)

[V. KẾT LUẬN 65](#_Toc185828935)

[VI. KIẾN NGHỊ 66](#_Toc185828936)

ĐẶT VẤN ĐỀ

A. SỰ CẦN THIẾT LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025

Tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2024, quy định: “Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm” và căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất không thuộc trường hợp công trình, dự án đã được ban hành quyết định đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình cá nhân theo quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 là “Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

Thực hiện quy định trên, UBND thành phố Biên Hòa đã tiến hành lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29/12/2023. Qua một năm triển khai thực hiện, có thể khẳng định Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu của công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn cũng như phục vụ kịp thời mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh của thành phố nói riêng và của tỉnh Đồng Nai nói chung. Bên cạnh đó, kế hoạch sử dụng đất cũng bộc lộ một số tồn tại, bất cập nhất định như: chưa rà soát kỹ khả năng đáp ứng của các nguồn lực, đặc biệt là nguồn lực về vốn; chưa lường hết những khó khăn phát sinh trong quá trình thực hiện;... dẫn đến việc dự báo nhu cầu sử dụng đất trong năm 2024 chưa thật sát với khả năng thực hiện.

Thực hiện quy định của Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, UBND thành phố Biên Hòa đã tiến hành Lập kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Biên Hòa với các nội dung chính sau đây:

- Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024 và xác định các nguyên nhân tồn tại trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

- Đánh giá kết quả thực hiện các dự án phải thu hồi đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất đã đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023; trong đó làm rõ các dự án chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền và đề xuất xử lý theo quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024.

- Xác định nhu cầu sử dụng đất trong năm 2025, đồng thời xác định: vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các dự án, công trình theo quy định tại Điều 78, 79 Luật Đất đai năm 2024; vị trí, diện tích các dự án, công trình có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, rừng sản xuất vào mục đích khác theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024; diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng phải xin phép theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024.

B. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024 và những mặt được, tồn tại và nguyên nhân trong việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

- Đánh giá kết quả thực hiện các dự án phải thu hồi đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất đã đưa vào kế hoạch sử dụng đất từ các năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 trong đó làm rõ các dự án chưa thực hiện hoặc đang thực hiện và chưa hoàn thành các thủ tục đất đai và đề xuất xử lý theo quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024.

- Xác định nhu cầu sử dụng đất trong năm 2025, đồng thời xác định: vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện các dự án, công trình theo quy định tại Điều 78, 79 Luật Đất đai năm 2024 không thuộc trường hợp tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024; vị trí, diện tích các dự án, công trình có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất vào mục đích khác theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024; diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng phải xin phép theo quy định khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được quy định tại khoản 5 Điều 116 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Yêu cầu

- Việc Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Thông tư 29/2024/TT-BTNMT);

- Việc Lập Kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022; Quy hoạch xây dựng; quy hoạch đô thị đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất.

C. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ THỰC HIỆN

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai năm 2024;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Những cơ sở và tài liệu thực hiện

- Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15 ngày 28/9/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2023-2025;

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2021;

- Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 20/4/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung danh mục dự án thu hồi đất năm 2023 tỉnh Đồng Nai (lần 1).

- Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐND ngày 20/4/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung danh mục các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ năm 2023 tỉnh Đồng Nai (lần 1).

- Nghị quyết số 15/2023/NQ-HĐND ngày 29/9/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung danh mục dự án thu hồi đất năm 2023 tỉnh Đồng Nai (lần 2).

- Nghị quyết số 16/2023/NQ-HĐND ngày 29/9/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung danh mục các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa năm 2023 tỉnh Đồng Nai (lần 2).

- Nghị quyết số 24/2023/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua danh mục dự án thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Nghị quyết số 25/2023/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh danh mục các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa năm 2024 tỉnh Đồng Nai.

- Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐND ngày 15/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh bổ sung danh mục dự án thu hồi đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (lần 2).

- Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất năm 2025 tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2014 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 15000 phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và Tam Phước, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D1 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 3625/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 một phần phân khu C2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 613/QĐ-UBND ngày 03/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C3 quy hoạch chung thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A1 và một phần phân khu C2 tại các phường Long Bình Tân, phường An Bình theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 08/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B4 tại phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3355/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh điểm g, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hóa An theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 6 Điều 1 Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2495/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung điểm g khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A1 và một phần phân khu C2 tại các phường Long Bình Tân, phường An Bình theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Bản đồ quy hoạch quy hoạch chồng ghép chi tiết xây dựng lên bản đồ địa chính các phường Quang Vinh, Hòa Bình, Thống Nhất, Tân Tiến, Tam Hòa, Trảng Dài, Hố Nai, Bửu Long, Long Bình, Bình Đa, Hóa An, Tam Hiệp, Tân Vạn, Bửu Hòa, Long Bình Tân, Tân Biên, An Bình, Trung Dũng, thành phố Biên Hòa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại thời điểm năm 2012 và năm 2013.

- Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

- Danh mục các dự án cần thu hồi đất; danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng hàng năm trên địa bàn thành phố Biên Hòa được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua;

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Biên Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt và kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất qua các năm.

- Các văn bản, chủ trương của UBND tỉnh về triển khai các dự án trên địa bàn thành phố Biên Hòa;

- Kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019, kết quả thống kê năm 2023 cùng với kết quả chuyển mục đích sử dụng đất và các dự án đã thực hiện xong trong năm 2024 trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

Và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

# I. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI

1.1. Điều kiện tự nhiên

1.1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Biên Hòa nằm ở phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai, sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2023-2023 theo Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15 ngày 28/9/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thành phố Biên Hòa còn lại 25 đơn vị hành chính, gồm: 24 phường và 1 xã (trước khi sắp xếp là 30 phường, xã), với tổng diện tích tự nhiên là 26.362,02 ha, chiếm 4,50% diện tích tự nhiên của tỉnh. Biên Hòa có ranh giới hành chính tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Vĩnh Cửu;

- Phía Nam giáp huyện Long Thành;

- Phía Đông giáp huyện Trảng Bom;

- Phía Tây giáp thành phố Dĩ An, thành phố Tân Uyên tỉnh Bình Dương và giáp thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh.

Thành phố Biên Hòa nằm hai bên bờ sông Đồng Nai (chủ yếu bên phía tả ngạn), giáp thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh, cách thành phố Hồ Chí Minh 30 km (theo xa lộ Hà Nội và QL1), cách thành phố Vũng Tàu 90 km (theo QL51). Ở vị trí này, Biên Hòa có một vai trò đặc biệt quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội và an ninh, quốc phòng không chỉ riêng tỉnh Đồng Nai mà cả vùng Đông Nam Bộ, thể hiện ở những yếu tố sau đây:

- Là thành phố công nghiệp lớn của cả nước, nằm ở cửa ngõ thành phố Hồ Chí Minh, trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu).

- Là đầu mối giao thông quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng Đông Nam Bộ, bao gồm đường sắt, đường bộ quốc gia (QL1, QL51,…) và đường thủy (sông Đồng Nai).

- Biên Hòa là đô thị loại I, là tỉnh lỵ của tỉnh Đồng Nai đồng thời là nơi giao lưu kinh tế - xã hội đa dạng và giữ vị trí trọng yếu về an ninh quốc phòng của khu vực miền Đông Nam Bộ.

- Hệ thống cơ sở hạ tầng tương đối phát triển, có điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư, làm động lực phát triển cho cả tỉnh Đồng Nai và khu vực.

- Có diện tích tự nhiên khá lớn (đặc biệt phần diện tích được mở rộng địa giới theo Nghị quyết số 05/NQ-CP ngày 05/02/2010 của Chính phủ), nên có điều kiện thu hút đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển các khu dân cư đô thị mới.

**1.1.2. Địa hình, địa mạo**

Biên Hòa có địa hình rất phức tạp và đa dạng gồm đồng bằng, chuyển tiếp giữa đồng bằng và trung du, có xu hướng thấp dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

- Khu vực phía Đông và Bắc thành phố: địa hình có dạng đồi nhỏ, dốc thoải không đều, nghiêng dần về sông Đồng Nai và các suối nhỏ. Cao độ lớn nhất là 75m, cao độ thấp nhất là 2m. Vào mùa mưa nước lũ tràn từ Bắc xuống Nam và từ Đông xuống Tây Nam. Địa chất vững chắc rất thuận lợi cho xây dựng và phát triển các công trình, phát triển khu dân cư, khu đô thị (hạn chế là phải san ủi mặt bằng).

- Khu vực phía Đông Nam: địa hình cao, độ dốc nhỏ, thuận lợi cho việc xây dựng (phần lớn đất đai khu vực này là đất quốc phòng).

- Khu vực phía Tây và Tây Nam, địa hình chủ yếu là đồng bằng. Ven sông Đồng Nai là vùng ruộng vườn xen lẫn, bị chia cắt mạnh bởi hệ thống sông và các suối nhỏ tạo nên các cù lao (cù lao Hiệp Hòa, cù lao Ba Xê, cù lao Cỏ,..., xã Long Hưng), rất thuận lợi cho việc phát triển các khu đô thị, nghỉ dưỡng kết hợp với phát triển du lịch, thương mại. Tuy nhiên, do có cao độ tự nhiên thấp từ 1 - 2m (khu vực cù lao từ 0,5 - 0,8m), nên nền địa chất của khu vực này kém thuận lợi cho việc xây dựng các công trình.

Nhìn chung, địa hình, địa mạo của thành phố rất phù hợp cho việc xây dựng và phát triển đô thị, phát triển công nghiệp,… Riêng khu vực ven sông và các cù lao có thể kết hợp với sông Đồng Nai để phát triển các khu đô thị nghỉ dưỡng, đô thị sinh thái và khu vui chơi giải trí.

**1.1.3. Khí hậu**

Biên Hòa nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nóng ẩm với các đặc trưng của vùng khí hậu miền Đông Nam Bộ; đặc điểm nắng nhiều, mưa tập trung theo mùa, tạo sự khác biệt theo mùa khô và mùa mưa. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10, thường đến sớm hơn miền Tây Nam Bộ và mùa khô bắt đầu từ tháng 11 và kết thúc vào tháng 4 năm sau.

Các yếu tố khí tượng đều thay đổi rõ rệt theo 2 mùa như sau:

*\* Nhiệt độ không khí*: Nhiệt độ không khí tương đối cao, nhưng chênh lệch trung bình giữa các tháng ít.

Nhiệt độ trung bình năm là 26,70C; nhiệt độ cao nhất trung bình năm là 32,50C; nhiệt độ thấp nhất trung bình năm là 230C; nhiệt độ tối cao tuyệt đối là 38,50C; nhiệt độ tối thấp tuyệt đối là 13,60C.

*\* Độ ẩm không khí:* Độ ẩm không khí nhìn chung là khá cao. Độ ẩm trung bình năm là 78,9%, vào mùa mưa 80% - 90%, vào mùa khô hạ thấp không đáng kể (70% - 80%), ẩm nhất thường ở khoảng tháng 8 - 10 (trên 90%).

*\* Lượng mưa: C*ó lượng mưa vào loại thấp so với các khu vực khác, trung bình từ 1.600 - 1.800 mm/năm; phân bố theo mùa và tập trung chủ yếu ở mùa mưa với hơn 85% tổng lượng mưa trong năm, trong đó tập trung nhiều ở các tháng 8, 9, 10, cá biệt có ngày lượng mưa lớn tập trung với lưu lượng trên 100 mm/ngày.

Sự phân bố lượng mưa theo mùa đã làm ảnh hưởng rất lớn đến nguồn nước ngầm và chế độ canh tác trong nông nghiệp.

*\* Nắng*: Số giờ nắng trung bình khá cao, ngay trong mùa mưa cũng có trên 5,4 giờ/ngày, vào mùa khô là trên 8 giờ.

*\* Gió*: Hướng gió chính thay đổi theo mùa: Vào mùa khô gió chủ đạo chuyển dần từ hướng Bắc sang Đông, Đông - Nam và Nam; vào mùa mưa gió chủ đạo theo hướng Tây - Nam và Tây.

Tần suất lặng gió trung bình hằng năm 26%, lớn nhất vào tháng 8 (33,5%), nhỏ nhất vào tháng 4 (14,1%); tốc độ gió trung bình 1,4 - 1,7 m/s. Hầu như không có bão; gió giật và gió xoáy thường xảy ra vào đầu và cuối mùa mưa (tháng 9).

**1.1.4. Thủy văn**

Chế độ thủy văn của sông Đồng Nai ảnh hưởng trực tiếp đến hệ thống sông rạch trong khu vực. Đoạn sông Đồng Nai qua thành phố dài khoảng 22 km, phân thành nhánh phụ (Sông Cái) tạo nên các cù lao Hiệp Hòa, cù lao Ba xê, cù lao Cỏ...

Chế độ thủy văn sông Đồng Nai phụ thuộc vào chế độ bán nhật triều không đều của biển Đông. Khi chưa có nhà máy thủy điện Trị An, vào mùa kiệt, lưu lượng xuống còn khoảng 50m3/sec, nước mặn thâm nhập sâu đến trên trạm bơm Hóa An (397 mg/l). Sau khi có thủy điện Trị An, biên độ mặn đã bị đẩy lùi về hạ lưu thành phố Biên Hòa.

Sông Đồng Nai là nguồn nước mặt lớn duy nhất cung cấp nước ngọt cho khu vực thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu. Do vậy, việc khai thác nguồn nước ngọt này cần được tính toán thận trọng cùng với việc phục hồi rừng đầu nguồn đề đảm bảo tính bền vững. Thực tế cho thấy các điểm lấy nước từ thượng nguồn cầu Đồng Nai sẽ đảm bảo về chất lượng nguồn nước hơn ở hạ nguồn. Ngoài sông Đồng Nai, trên địa bàn thành phố còn có hệ thống các sông, suối, kênh rạch và ao hồ khác như: Sông Buông, suối săn Máu, suối Linh, suối Chùa, rạch Lung, rạch Chạy, rạch Cầu,…chủ yếu tiêu thoát nước trong mùa mưa.

## 1.2. Kinh tế - xã hội[[1]](#footnote-1)

### 1.2.1. Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trong năm 2024

Mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh năm trên địa bàn thành phố Biên Hòa được Hội đồng nhân dân thành phố đề ra tại Nghị quyết số 91/NQ-HĐND ngày 20/12/2023 với 41 chỉ tiêu. Kết quả ước thực hiện đến nay vượt 9 chỉ tiêu (Tổng vốn đầu tư phát triển xã hội; tổng vốn đầu tư phát triển xã hội; thu ngân sách Nhà nước; giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng; tổng mức bán lẻ hàng hóa - dịch vụ; chỉ tiêu về Trường Chuẩn quốc gia; tỷ lệ hộ sử dụng nước sạch theo tiêu chuẩn QCO2; tỷ lệ cai nghiện ma túy tự nguyện tại các cơ sở cai nghiện ma túy; chỉ tiêu giao quân; chỉ tiêu thi hành án) và đạt 32 chỉ tiêu.

**a) Tình hình phát triển các ngành công nghiệp, nông nghiệp, dịch vụ**

- Ước giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng (giá so sánh 2010) là 615.696 tỷ đồng, đạt 101,02% kế hoạch, tăng 12,68% so cùng kỳ. Hầu hết các ngành đều tăng trưởng mạnh mẽ: Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 12,42% so với cùng kỳ; ngành khai thác khoáng sản tăng 2,52%; ngành cung cấp nước, quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 10,97%; công nghiệp sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí tăng 22,47%; ngành xây dựng là 23.844 tỷ đồng, đạt 100,02% kế hoạch, tăng 11,97% so cùng kỳ, do thành phố thi công xây dựng các công trình trọng điểm, công trình lớn, ...

- Về bán lẻ hàng hóa – dịch vụ: Ước thực hiện tổng mức bán lẻ hàng hóa - doanh thu dịch vụ năm 2024 là 179.062 tỷ đồng, đạt 101,77% so kế hoạch, tăng 14,23% so cùng kỳ năm 2023. Tổng mức bán lẻ duy trì được mức tăng khá so cùng kỳ, do nhu cầu tiêu dùng và dịch vụ y tế, giáo dục... tăng cao. Bên cạnh đó, ngành công thương tập trung phát triển thị trường trong nước, hệ thống mạng lưới phân phối bán buôn và bán lẻ mở rộng về quy mô và đa dạng về hình thức, hàng hóa, dịch vụ, chất lượng được cải thiện. Triển khai kịp thời và hiệu quả các chương trình kích cầu tiêu dùng trong nước thông qua: Kích thích tiêu dùng; đẩy mạnh áp dụng thương mại điện tử trong hoạt động lưu thông, phân phối hàng hóa góp phần tăng doanh thu ngành thương mại, dịch vụ.

+ Hoạt động bán lẻ hàng hóa: Doanh thu thương mại bán lẻ hàng hóa ước năm 2024 là 133.626 tỷ đồng, đạt 99,37% so kế hoạch, tăng 12,87% so cùng kỳ, trong đó ngành thương mại là 133.626 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 74,6% tăng 12,87% so cùng kỳ. Hầu hết doanh thu các nhóm mặt hàng đều tăng, nhất là mặt hàng lương thực, thực phẩm, xăng dầu, chất đốt... Nguyên nhân là do nguyên liệu đầu vào tăng giá nên tác động đến mức tăng doanh thu của hàng hóa bán ra, đây cũng là áp lực đối với các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp, vận tải khi giá vật tư đầu vào luôn biến động.

+ Ngành dịch vụ: Doanh thu dịch vụ ước năm 2024 là 26.809 tỷ đồng đạt 103,11% so kế hoạch, tăng 16,62% so với cùng kỳ, hầu hết các hoạt động dịch vụ đều tăng cao, nhất là hoạt động dịch vụ như: Dịch vụ giáo dục và đào tạo, y tế, thông tin và truyền thông, dịch vụ hành chính và hỗ trợ, dịch vụ vui chơi giải trí, hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ…

- Giao thông vận tải: trong đó (i) Doanh thu vận tải hàng hóa ước 8.100 tỷ đồng, tăng 17,88% so cùng kỳ 2023, về sản lượng vận tải hàng hóa là 37.819 nghìn tấn, tăng 14,84% so cùng kỳ và hàng hóa luân chuyển là 3.072 triệu tấn.km, tăng 15,7% so cùng kỳ; (ii) Doanh thu vận tải hành khách: ước 1.682 tỷ đồng, tăng 19,65% so cùng kỳ, về khối lượng vận chuyển là 36.612 nghìn lượt hành khách, tăng 15,93% so cùng kỳ; luân chuyển là 1.850 triệu hàng hoá.km, tăng 16,81% so cùng.

- Sản xuất nông, lâm, thủy sản: Giá trị sản xuất dự ước năm 2024 (theo giá so sánh năm 2010) là 118,46 tỷ đồng, bằng 90,83% so cùng kỳ. Trong đó: Giá trị sản xuất nông nghiệp là 34,28 tỷ đồng, bằng 96,32% so cùng kỳ, Giá trị sản xuất thủy sản ước 82,28 tỷ đồng, bằng 88,62% so cùng kỳ, Giá trị sản xuất lâm nghiệp ước 1,9 tỷ đồng, bằng 95,96% so cùng kỳ. Nguyên nhân giá trị sản suất nông lâm thủy sản giảm vì thành phố không còn hoạt động chăn nuôi, thủy sản cũng giảm tương tự

**b) Về công tác điều hành ngân sách Nhà nước**

Thu ngân sách: Chỉ đạo các ngành: Phòng Tài chính Kế hoạch phối hợp Chi cục Thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu, UBND các phường, xã tiếp tục theo dõi tình hình thu ngân sách Nhà nước, chủ động phân tích, đánh giá và đề ra các giải pháp thu ngân sách hiệu quả; rà soát các nguồn thu có khả năng tăng thu, phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ thu được tỉnh và HĐND thành phố giao.

- Tổng thu ngân sách Nhà nước năm 2024 là: 5.018.616/4.352.516 triệu đồng (bao gồm số bổ sung cân đối của ngân sách tỉnh là 1.228.516 triệu đồng), đạt 115% so với dự toán tỉnh giao và HĐND thành phố giao, bằng 117% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó:

+ Thu nội địa: Thành phố ước thực hiện thu ngân sách Nhà nước năm 2024 là 3.790.100/3.124.000 triệu đồng, đạt 121% so dự toán tỉnh giao và HĐND thành phố giao, bằng 117% so với cùng kỳ năm 2023 (không tính tiền sử dụng đất 476.230 triệu đồng là 3.313.870/2.674.000 triệu đồng đạt 124%). Thành phố được điều tiết là 2.244.489/1.864.000 triệu đồng đạt 120%.

+ Thu bổ sung từ ngân sách tỉnh năm 2024 là 1.228.516/1.228.516 triệu đồng, đạt 100% so tỉnh giao và HĐND thành phố giao.

Chi ngân sách trên địa bàn thành phố là: 3.341.466/3.250.529 triệu đồng, đạt 103% so dự toán tỉnh và đạt 96% (3.341.466/3.470.551 triệu đồng) so dự toán HĐND giao, so cùng kỳ bằng 106,8%.

- Chi cân đối ngân sách năm là 3.131.179/3.250.529 triệu đồng đạt 96% so dự toán tỉnh giao và đạt 90% (3.131.179/3.470.551 triệu đồng) so HĐND giao, so cùng kỳ bằng 106,7%, trong đó: Chi đầu tư XDCB năm là: 730.989/732.018 triệu đồng, đạt 99,85%; Chi thường xuyên: 2.400.190/2.586.362 triệu đồng, đạt 93% dự toán tỉnh và 2.400.190/2.675.233 triệu đồng, đạt 90% so dự toán HĐND thành phố giao, bằng 115 % so cùng kỳ.

- Chi bổ sung ngân sách cấp dưới năm 2024 là 202.003 triệu đồng, bổ sung cân đối cho ngân sách của các phường, xã để đảm bảo nhiệm vụ chi của cấp phường, xã.

- Chi nộp ngân sách cấp trên năm 2024 là: 8.248 triệu đồng, nộp trả ngân sách tỉnh theo kết luận kiến nghị của kiểm toán Nhà nước về kiểm toán ngân sách địa phương năm 2022 và các chuyên đề lồng ghép, với số tiền là 2.139 triệu đồng phần định mức chi thường xuyên năm 2022 tại Nghị quyết số 17/2021/NQ-HĐND ngày 08/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh. Nộp trả ngân sách tỉnh số tiền là 5.727 triệu đồng, dự án khu dân cư theo quy hoạch tại phường Long Bình Tân, về xác định số tiền phải nộp thay thế quỹ đất 20% nhà ở xã hội phải nộp đối với các dự án quy mô dưới 10ha. UBND các phường, xã nộp trả bổ sung mục tiêu sử dụng không hết 481 triệu đồng về ngân sách thành phố.

**c) Về hợp tác xã, hộ kinh doanh**

Tình hình đăng ký hợp tác xã, hộ kinh doanh, doanh nghiệp:

- Về lĩnh vực đăng ký kinh doanh: Trong năm 2024, ước cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh khoảng 8.100 giấy, với tổng vốn đăng ký kinh doanh là 1.820 tỷ đồng. Trong đó, đăng ký mới ước cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho 5.700 hộ kinh doanh với tổng số vốn đăng ký 1.200 tỷ đồng; đăng ký thay đổi ước cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho 2.100 hộ kinh doanh với tổng số vốn đăng ký 550 tỷ đồng; ước cấp lại cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho 300 hộ kinh doanh với tổng số vốn đăng ký 70 tỷ đồng.

\* Về tình hình giải thể, tạm ngừng kinh doanh năm 2024, ước có 105 hộ kinh doanh đăng ký tạm ngừng kinh doanh, có 423 hộ kinh doanh đăng ký chấm dứt hoạt động. Dịch vụ công (DVC) trực tuyến mức độ 4 ước số lượng hồ sơ tiếp nhận DVC trực tuyến trong năm 2024 có 10.319 hồ sơ đạt tỷ lệ 100%.

- Công tác kinh tế tập thể: tổng số hợp tác xã là 102 hợp tác xã (trong đó: 91 hợp tác xã và 11 quỹ tín dụng). Nhìn chung, các hợp tác xã còn nhiều hạn chế về vốn, năng lực điều hành còn yếu, sức cạnh tranh chưa cao, chưa đủ động hòa nhập thị trường, chưa có điều kiện mở rộng mô hình sản xuất kinh doanh.

- Công tác cấp phép kinh doanh doanh nghiệp: trong năm 2024, thành phố có khoảng 2.028 doanh nghiệp thành lập mới tăng khoảng 7,1% so cùng kỳ, với số vốn đăng ký thành lập mới khoảng 13.730 tỷ đồng và khoảng 518 lượt doanh nghiệp đăng ký bổ sung tăng vốn với số vốn bổ sung khoảng 21.550 tỷ đồng, tăng 31% so cùng kỳ. Ngoài ra, có khoảng 808 chi nhánh, địa điểm và văn phòng đại diện đăng ký hoạt động. Nhìn chung, trong năm 2024 kinh tế phục hồi, phát triển nên số doanh nghiệp và số vốn thành lập mới tăng.

\* Từ đầu năm đến nay, có khoảng 303 doanh nghiệp giải thể, tăng 13,05% so cùng kỳ, có khoảng 372 chi nhánh, địa điểm kinh doanh và văn phòng đại diện chấm dứt hoạt động; có khoảng 990 doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh. Lý do giải thể và chấm dứt hoạt động và tạm ngừng kinh doanh chủ yếu là kinh doanh không hiệu quả; các doanh nghiệp này chủ yếu là doanh nghiệp nhỏ và vừa, thuộc khu vực kinh tế tư nhân.

- Đầu tư nước ngoài: Có 04 dự án cấp phép đầu tư với số vốn đầu tư 6,6 triệu USD; 14 dự án FDI điều chỉnh bổ sung tăng vốn đầu tư với 128 triệu USD.

- Công tác hỗ trợ doanh nghiệp, hợp tác xã: tiếp tục thực hiện cải cách hành chính theo cơ chế một cửa đối với công tác cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, đảm bảo giải quyết công việc nhanh chóng, thuận tiện cho công dân, rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho người dân trong vòng 03 ngày làm việc. Tăng cường kiểm tra, quản lý các tổ chức, cá nhân sau cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

- Tiếp tục theo dõi hỗ trợ tình hình hoạt động các hợp tác xã, kịp thời hướng dẫn, giải quyết và hỗ trợ các trường hợp khó khăn, vướng mắc của các hợp tác xã.

**d) Về đầu tư công**

Triển khai quyết liệt, hiệu quả các giải pháp khắc phục hạn chế bất cập, chấn chỉnh khâu chuẩn bị đầu tư, đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công:

- Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã tập trung chỉ đạo các ngành, các cấp, địa phương và các chủ đầu tư tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch của thành phố ngay từ đầu năm, nguồn vốn ngân sách thành phố cho đầu tư xây dựng cơ bản được phân bổ đúng mục đích, thực hiện theo đúng mục tiêu tăng trưởng của thành phố. Thành phố quyết liệt giải ngân vốn đầu tư công; đẩy nhanh tiến độ tháo gỡ khó khăn về cung ứng vật liệu thi công, tiến độ chuẩn bị đầu tư, quyết định đầu tư, lựa chọn nhà thầu các dự án và tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công, tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư đối với các dự án, nhất là các công trình trọng điểm: Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường trục trung tâm, đường Ven sông Cái, ven sông Đồng Nai... Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, kịp thời tháo gỡ những vướng mắc trong giải ngân vốn đầu tư công và chủ động rà soát, đánh giá khả năng giải ngân của từng dự án để có phương án, giải pháp điều chỉnh kịp thời.

Công tác chuẩn bị đầu tư đã có nhiều chuyển biến tích cực, ưu tiên thực hiện các dự án quan trọng, cấp thiết phục vụ cho nhiệm vụ phát triển kinh tế, an sinh xã hội của địa phương và phù hợp với khả năng ngân sách của thành phố.

Nhìn chung, kế hoạch đầu tư công năm 2024 được phân bổ theo đúng kế hoạch và chỉ tiêu của UBND tỉnh giao. Thời gian phân bổ và giao kế hoạch cho chủ đầu tư theo đúng chỉ tiêu đã được HĐND thành phố giao, cơ bản đảm bảo thanh toán nợ các công trình quyết toán, các công trình chuyển tiếp, các công trình khởi công mới,.. tiến độ giải ngân cho các công trình kịp thời theo khối lượng thực hiện. Các công trình đã đầu tư đều mang lại hiệu quả thiết thực kịp thời phục vụ nhu cầu cấp thiết phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng.

- Kết quả giải ngân vốn đầu tư công:

Công tác giải ngân vốn đầu tư công được đặc biệt chú trọng. Ngay từ đầu năm, thành phố đã phân bổ 100% kế hoạch vốn được tỉnh và HĐND thành phố giao. Ước giá trị giải ngân năm 2024 đạt 100% kế hoạch.

- Nguồn vốn Trung ương (tổng số vốn được giao trong năm 2024 là 128.325 triệu đồng): Lũy kế thanh toán vốn từ đầu năm đến ngày 30/11/2024 là: 56.133 triệu đồng, đạt 43,74 % kế hoạch giao. Ước lũy kế thanh toán vốn từ đầu năm đến hết tháng 12/2024 là: 128.325 triệu đồng, đạt 100% so kế hoạch giao.

- Nguồn vốn tỉnh (tổng số vốn được giao trong năm 2024 là 418.886 triệu đồng, trong đó: Vốn kế hoạch trong năm 2024 là 412.900 triệu đồng; Vốn kế hoạch năm trước được phép kéo dài là 5.986 triệu đồng): Lũy kế thanh toán vốn từ đầu năm đến ngày 30/11/2024 là: 399.752 triệu, đạt 95,43 % kế hoạch giao. Ước lũy kế thanh toán vốn từ đầu năm đến hết tháng 12/2024 là: 418.671 triệu đồng, đạt 99,95% so với kế hoạch giao.

- Nguồn vốn thành phố (tổng số vốn được giao trong năm 2024 là 600.867 triệu đồng): Lũy kế thanh toán vốn từ đầu năm đến ngày 30/11/2024 là: 500.319 triệu đồng, đạt 83,27% kế hoạch giao. Ước lũy kế thanh toán vốn từ đầu năm đến hết tháng 12/2024 là: 599.828 triệu đồng, đạt 99,83% so với kế hoạch giao.

**đ) Về triển khai công tác lập quy hoạch:**

Tiếp tục tập trung thực hiện lập quy hoạch nhằm đảm bảo các yêu cầu để triển khai các dự án phát triển kinh tế - xã hội thành phố.

- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa: UBND thành phố trình đang xem xét lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tại phân khu C4: UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19/11/2024.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng:

+ Quy hoạch khu Công viên Biên Hùng: UBND thành phố Biên Hòa đang xem xét báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy.

+ Quy hoạch khu Trung tâm hành chính thành phố Biên Hòa: Đã trình Sở Xây dựng thẩm định Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm Hành chính - Văn hóa - Thương mại thành phố Biên Hòa.

+ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường Long Bình Tân, diện tích khoảng 9,6ha: UBND thành phố đã chỉ đạo Ban Quản lý dự án thành phố đã phối hợp với đơn vị tư vấn giải trình hoàn thiện hồ sơ, UBND thành phố đang xem xét tổ chức họp thông qua hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy trình.

+ Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500: UBND thành phố Biên Hòa đã phê duyệt dự toán lập quy hoạch và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tại Quyết định số 5952/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 và chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

**e) Xử lý tình trạng ngập úng trên các tuyến đường giao thông:**

- Về xử lý ngập úng: Thành phố tiếp tục tập trung thực hiện xử lý dứt điểm các điểm ngập nhằm khắc phục tình trạng ngập nước trong mùa mưa.

+ Các dự án đang thi công: Điểm ngập trên đường Quốc lộ 51, đoạn trước chợ Long Bình Tân đến cầu Đen, phường Long Bình Tân; Điểm ngập khu vực suối Chùa, suối Bà Lúa và suối Cầu Quan, thành phố Biên Hòa; Điểm ngập Khu vực gần ngã 3 đường Đồng Khởi đoạn đầu vào đường Bùi Trọng Nghĩa khu phố 2A, phường Trảng Dài.

+ Các dự án xử lý ngập đang chuẩn bị đầu tư:

Điểm ngập trên đường Võ Nguyên Giáp, đoạn qua khu du lịch Vườn Xoài: Đang hoàn thiện hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án chống ngập úng trên đường Võ Nguyên Giáp (đoạn qua khu vực Vườn Xoài).

Điểm ngập khu vực Bệnh viện Thánh Tâm, trên đường Quốc lộ 1A (tái ngập): UBND thành phố đã chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị làm việc với Ban Quản lý dịch vụ công ích để kế thừa hồ sơ, khối lượng đã thực hiện, liên quan đến ngập, rà soát, đề xuất phương án và tham mưu cho UBND thành phố gửi Khu Quản lý đường bộ IV xem xét và có ý kiến về điểm ngập trên.

### 1.2.2. Đánh giá chung

Mặc dù trong năm 2024, tình hình kinh tế - xã hội trong nước đối mặt với nhiều khó khăn, thách thúc, phục hồi kinh tế diễn ra chậm, chưa vững chắc; tăng trưởng thương mại toàn cầu tiếp tục chiều ảnh hưởng từ tình hình chính trị thế giới diễn biến căng thẳng, khó lường, bên canh áp lực từ giá dầu thô, lương thực biến động mạnh, giá nguyên vật liệu tăng cao làm tăng chi phí sản xuất, kinh doanh, số lượng đơn hàng vbaf quy mô đơn hàng giảm đã tác động đến xu hướng phục hồi của doanh nghiệp. Đối với tỉnh Đồng Nai nối chung và rthanhf phố Biên Hòa nói riêng, kinh tế tiếp tục đã phục hồi những cũng gặp không ít khó khăn do tác động tình hình kinh tế chung của thế giới và trong nước

Trong bối cảnh đó, tiếp tục bám sát chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành ủy, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa luôn nêu cao trách nhiệm, đoàn kết, thống nhất, phát huy dân chủ, tập trung chỉ đạo, điều hành triển khai đồng bộ, quyết liệt để duy trì và phát triển sản xuất, kịp thời năm bắt tình hình và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, hỗ trợ hiệu quả cho doanh nghiệp phát triển sản xuất, kinh doanh, tập trung đẩy mạnh các ngành dịch vụ; cùng sự đồng lòng ủng hộ của Nhân dân và công cộng đồng doanh nghiệp trong việc nỗ lực vượt qua những khó khăn thách thức; do vậy, tình hình phát triển kinh tế năm 2024 tiếp tục có những bước phát triển.

Thành phố thực hiện tốt công tác an sinh xã hội. Tình hình chính trị, xã hội ổn định, quốc phòng an ninh, trật tự an toàn xã hội được giữ vững.

Bên cạnh những kết quả tích cực, tình hình kinh tế - xã hội của tỉnh vẫn còn tồn tại những khó khăn:

Tiến độ triển khai thực hiện các dự án trọng điểm còn chậm, do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng; tiến độ lập quy hoạch chung thành phố, quy hoạch phân khu còn chậm so với kế hoạch đề ra.

Tình hình giải ngân đầu tư công 11 tháng vẫn khá thấp so với kế hoạch, do công tác giải phóng mặt bằng và công tác điều chỉnh quy hoạch.

Công tác thực hiện phân loại rác tại nguồn mặc dù đã được Thành ủy, Ủy ban nhân thành phố chỉ đạo quyết liệt, đồng thời ban hành kế hoạch, chỉ thị về việc tăng cường sự lãnh đạo và thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên, kết quả đạt được chưa cao, qua khảo sát cho thấy nguyên nhân chủ yếu do ý thức, thói quen người dân chưa thay đổi, nên cần có thời gian tuyên truyền, vận động và xử phạt theo quy định, như vậy trong thời gian tới việc phân loại tại nguồn sẽ đạt được mục tiêu theo kế hoạch đã đề ra.

Tình hình buôn lậu, gian lận thương mại và hàng giả vẫn còn diễn biến phức tạp, các đối tượng kinh doanh hàng lậu, hàng cấm, hàng giả không công khai bày bán như trước mà chỉ hoạt động lén lút nhằm tránh sự kiểm soát của các lực lượng chức năng thành phố.

Tình trạng ngập úng trên địa bàn chưa được xử lý triệt để, nhất là sau những trận mưa lớn thường xảy ra ngập cục bộ do hệ thống thoát nước chưa được đầu tư đồng bộ, một số khu vực chưa có hệ thống thoát nước hoặc hệ thống thoát nước chưa đảm bảo như đoạn ngập cầu Đồng Khởi, khu công viên B5,..

Tiến độ xây dựng các trường học còn chậm, ảnh hưởng đến việc thực hiện triển khai chương trình phổ thông mới của ngành giáo dục, dẫn đến việc thiếu hụt phòng học, quá số lượng học sinh/lớp, nguy cơ tái diễn ca 3 ở cấp tiểu học do khó khăn trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án.

Tình hình khiếu kiện, tranh chấp lao động, đình công, lãn công vẫn xảy ra và tình trạng trộm, cướp tài sản còn nhiều đã ảnh hưởng nhất định đến tình hình an ninh trật tự và phát triển kinh tế thành phố.

Tình hình an ninh trật tự được giữ vững, tuy nhiên tình hình các loại tội phạm; tai nạn giao thông gia tăng so với cùng kỳ

# II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM TRƯỚC

## 1.1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024

### 1.1.1. Đánh giá kết quả thực hiện chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024

**Bảng 01: Kết quả thực hiện chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024**

| **STT** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | **Mã** | **Diện tích kế hoạch được duyệt năm 2024** | **Kết quả thực hiện** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Diện tích (ha)** | **So sánh** | |
|
| **Tăng (+), giảm (-)** | **Tỷ lệ (%)** |
| ***1*** | ***Đất nông nghiệp*** | ***NNP*** | ***7.166,08*** | ***7.752,47*** | ***586,39*** | ***108,18*** |
| 1.1 | Đất trồng lúa | LUA | 57,71 | 98,73 | 41,02 | 171,08 |
|  | *Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước* | *LUC* | *6,96* | *43,21* | *36,25* | *620,83* |
| 1.2 | Đất trồng cây hàng năm khác | HNK | 2.819,46 | 3.021,17 | 201,71 | 107,15 |
| 1.3 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | 3.850,32 | 4.157,32 | 307,00 | 107,97 |
| 1.4 | Đất rừng phòng hộ | RPH | 148,07 | 148,07 | - | 100,00 |
| 1.5 | Đất nuôi trồng thuỷ sản | NTS | 262,29 | 298,95 | 36,66 | 113,98 |
| 1.6 | Đất nông nghiệp khác | NKH | 28,23 | 28,23 | - | 100,00 |
| ***2*** | ***Đất phi nông nghiệp*** | ***PNN*** | ***19.195,94*** | ***18.609,55*** | ***-586,39*** | ***96,95*** |
| 2.1 | Đất quốc phòng | CQP | 4.297,38 | 4.297,42 | 0,04 | 100,00 |
| 2.2 | Đất an ninh | CAN | 86,30 | 85,20 | -1,10 | 98,73 |
| 2.3 | Đất khu công nghiệp | SKK | 1.653,23 | 1.867,95 | 214,72 | 112,99 |
| 2.4 | Đất cụm công nghiệp | SKN | 112,62 | 112,62 | - | 100,00 |
| 2.5 | Đất thương mại, dịch vụ | TMD | 582,70 | 476,62 | -106,08 | 81,80 |
| 2.6 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | SKC | 858,26 | 871,78 | 13,52 | 101,58 |
| 2.7 | Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm | SKX | 412,53 | 386,37 | -26,16 | 93,66 |
| 2.8 | Đất phát triển hạ tầng | DHT | 3.662,94 | 3.265,79 | -397,15 | 89,16 |
|  | Trong đó: |  |  |  |  |  |
| - | Đất giao thông | DGT | 2.442,37 | 2.156,54 | -285,83 | 88,30 |
| - | Đất thủy lợi | DTL | 101,50 | 98,66 | -2,84 | 97,20 |
| - | Đất xây dựng cơ sở văn hoá | DVH | 42,32 | 35,81 | -6,51 | 84,62 |
| - | Đất xây dựng cơ sở y tế | DYT | 92,60 | 66,09 | -26,51 | 71,37 |
| - | Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo | DGD | 327,04 | 271,31 | -55,73 | 82,96 |
| - | Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao | DTT | 150,39 | 147,13 | -3,26 | 97,83 |
| - | Đất công trình năng lượng | DNL | 18,96 | 9,69 | -9,27 | 51,11 |
| - | Đất công trình bưu chính, viễn thông | DBV | 3,14 | 3,16 | 0,02 | 100,64 |
| - | Đất xây dựng kho dự trữ quốc gia | DKG | - | - | - | - |
| - | Đất có di tích lịch sử - văn hóa | DDT | 11,78 | 9,84 | -1,94 | 83,53 |
| - | Đất bãi thải, xử lý chất thải | DRA | 21,48 | 21,48 | - | 100,00 |
| - | Đất cơ sở tôn giáo | TON | 181,62 | 181,19 | -0,43 | 99,76 |
| - | Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | NTD | 223,43 | 227,27 | 3,84 | 101,72 |
| - | Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ | DKH | - | 0,01 | 0,01 | - |
| - | Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội | DXH | 17,67 | 20,26 | 2,59 | 114,66 |
| - | Đất chợ | DCH | 14,16 | 12,85 | -1,31 | 90,75 |
| - | Đất hạ tầng khác | DHK | 14,47 | 4,50 | -9,97 | 31,10 |
| 2.9 | Đất danh lam thắng cảnh | DDL | 45,89 | 45,89 | - | 100,00 |
| 2.10 | Đất sinh hoạt cộng đồng | DSH | 5,85 | 5,83 | -0,02 | 99,66 |
| 2.11 | Đất khu vui chơi, giải trí công cộng | DKV | 386,00 | 255,69 | -130,31 | 66,24 |
| 2.12 | Đất ở tại nông thôn | ONT | 362,49 | 363,53 | 1,04 | 100,29 |
| 2.13 | Đất ở tại đô thị | ODT | 4.639,03 | 4.537,86 | -101,17 | 97,82 |
| 2.14 | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | TSC | 67,97 | 38,55 | -29,42 | 56,72 |
| 2.15 | Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp | DTS | 14,25 | 11,14 | -3,11 | 78,18 |
| 2.16 | Đất cơ sở tín ngưỡng | TIN | 14,67 | 15,67 | 1,00 | 106,82 |

Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Biên Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29/12/2023; kết quả thống kê đất đai năm 2023, kết quả chuyển mục đích sử dụng đất và tình hình thực hiện các dự án được ghi trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 là cơ sở để thực hiện việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất trong năm 2024.

1. **Đất nông nghiệp**

Chỉ tiêu Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Biên Hòa được duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND là 7.166,08 ha, kết quả thực hiện đến nay là diện tích 7.752,47 ha, cao hơn chỉ tiêu được duyệt586,39 ha. Phần lớn diện tích đất nông nghiệp là quỹ đất để bố trí xây dựng các dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố, các dự án này hầu hết đều đang triển khai thực hiện tuy nhiên chưa hoàn thành thủ tục đất đai, vì vậy chỉ tiêu đất nông nghiệp còn cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt. Cụ thể:

**- Đất trồng lúa:** kế hoạch năm 2024 được duyệt là 57,71 ha, kết quả thực hiện là 98,73 ha, cao hơn 41,02 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân do một số dự án chưa hoàn thành như dự án Hạ tầng khu tái định cư phường Phước Tân, Đường trục Trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Trơn (Cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu), tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

*Trong đó: diện tích đất chuyên trồng lúa nước là thực hiện là 43,21 ha, cao hơn 36,25 ha so với chỉ tiêu kế hoạch được duyệt (6,96 ha), chủ yếu do chưa hoàn thành dự án Khu tái định cư tại phường Phước Tân.*

**- Đất trồng cây hàng năm khác:** chỉ tiêu kế hoạch được duyệt năm 2024 là 2.819,46 ha. Đến nay có kết quả thực hiện là 3.021,17 ha, cao hơn 201,71 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Trong đó một số dự có sử dụng đất trồng cây hàng năm khác chưa thực hiện hoặc mới được chấp thuận chủ trương đầu tư, và phải tiếp tục thực hiện trong năm 2025 như Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa (khoảng 47 ha), KCN Hố Nai giai đoạn II tại phường Long Bình và phường Phước Tân (14,72 ha), Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại Phước Tân, Tam Phước (11,61 ha), Đường trục Trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Trơn tại phường Hiệp Hòa (10,32 ha).

**- Đất trồng cây lâu năm:** theo kế hoạch được duyệt là 3.850,32 ha, thực hiện đến nay là 4.157,32 ha, cao hơn chỉ tiêu được duyệt 307,00 ha, đạt tỷ lệ 107,97 %. Do các dự án có sử dụng đất trồng cây lâu năm chưa hoàn thành thủ tục đất đai như KCN Hố Nai giai đoạn II tại phường Long Bình và phường Phước Tân (44,04 ha), Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (27,73 ha), Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản (9,12 ha), Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa (54,42 ha), Hạ tầng khu tái định cư 7,4 ha, Khai thác chế biến Đá xây dựng Mỏ đá Tân Cang 9 và Tân Cang 8.

**- Đất rừng phòng hộ:** chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 148,07 ha, đến nay chỉ tiêu này không thay đổi so với chỉ tiêu được duyệt và giữ nguyên so với hiện trạng sử dụng đất.

**- Đất nuôi trồng thủy sản:** chỉ tiêu được duyệt trong năm 2024 là 262,29 ha, thực hiện đến nay chỉ tiêu đất nuôi trồng thủy sản là 298,95 ha, cao hơn 36,66 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân phần lớn do các dự án có sử dụng loại đất này chưa thực hiện xong, trong đó hầu hết là Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, Đường ven sông Đồng Nai (đoạn từ cầu Hóa An đến ranh huyện Vĩnh Cửu).

- **Đất nông nghiệp khác**: chỉ tiêu được duyệt năm 2024 là 28,23 ha, đến nay diện tích là 28,23 ha, không thay đổi so với chỉ tiêu được duyệt.

**B. Đất phi nông nghiệp**

Thành phố Biên Hòa từng bước chuyển mình có sự chỉnh trang đô thị, phát triển theo hướng Công nghiệp - Dịch vụ trong giai đoạn 2021 – 2030, do đó, các dự án được ghi trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 tương đối lớn, chỉ tiêu đất phi nông nghiệp trong năm 2024 là phù hợp theo định hướng phát triển. Cho đến thời điểm hiện tại, diện tích đất phi nông nghiệp là 19.195,94 ha, thấp hơn 586,39 ha đạt tỷ lệ 96,95 % so với chỉ tiêu được duyệt. Tuy một số dự án trên địa bàn đã và đang triển khai thực hiện theo đúng tiến độ được đề ra song vẫn còn đó những khó khăn và thử thách về kinh tế đối với các doanh nghiệp do ảnh hưởng của nền kinh tế toàn cầu và vướng mắc trong thực hiện các thủ tục pháp lý nên cho đến nay vẫn còn một số dự án chưa thể triển khai và hoàn thành các thủ tục về đất đai như: Hạ tầng Khu tái định cư phường Long Bình Tân (6,35 ha), Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 (324,08 ha), Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa (11,66 ha),…

Nhìn chung, kết quả thực hiện đối với các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp là tương đối cao, đảm bảo tiến độ thực hiện về dự án và chỉ tiêu được duyệt. Cụ thể:

**- Đất quốc phòng:** chỉ tiêu được duyệt trong kế hoạch 2024 là 4.297,38 ha. Cho đến nay diện tích đất quốc phòng trên địa bàn thành phố là 4.297,42 ha, cao hơn 0,04 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Trong đó, có 01 dự án có sử dụng 0,15 ha diện tích đất quốc phòng, tuy nhiên chưa hoàn thành là dự án Đường ven sông Đồng Nai (đoạn từ cầu Hóa An đến ranh huyện Vĩnh Cửu) và 01 Công trình phòng thủ tỉnh (0,11 ha) tại phường Tam Phước chưa hoàn thành thủ tục giao đất.

**- Đất an ninh:** đến nay chỉ tiêu đất an ninh trên toàn thành phố là 86,30 ha, kết quả thực hiện đến nay thấp hơn chỉ tiêu được duyệt 1,10 ha do chưa hoàn thành thủ tục đất đai đối với dự án Xây dựng Cơ sở làm việc của lực lượng Cảnh sát giao thông đường thủy (Phòng PC 68).

**- Đất khu công nghiệp:** Trong năm 2024 trên địa bàn thành phố Biên Hòa vừa thực hiện Dự án Khu công nghiệp (KCN Hố Nai giai đoạn II tại phường Long Bình và phường Phước Tân, Khu công nghiệp Giang Điền và Khu công nghiệp Tam Phước tại phường Tam Phước) và đồng thời dự kiến chuyển đổi công năng Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 với diện tích 324,08 ha. Tình hình thực hiện đến nay các dự án Khu công nghiệp và việc chuyển đổi công năng khu công nghiệp đều chưa hoàn thành, dẫn đến kết quả thực hiện chỉ tiêu đất khu công nghiệp đến nay là 1.867,95 ha, cao hơn 214,72 ha so với chỉ tiêu kế hoạch được duyệt (1.653,23 ha).

**- Đất cụm công nghiệp:** kết quả thực hiện đến nay chỉ tiêu đất cụm công nghiệp là 112,62 ha, không thay đổi so với chỉ tiêu kế hoạch 2024 được duyệt.

**- Đất thương mại dịch vụ:** Kế hoạch được duyệt trong năm 2024 là 582,70 ha, kết quả thực hiện đến nay là 476,62 ha, thấp hơn 106,08 ha đạt tỷ lệ 81,80 % so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân phần lớn do phần diện tích đất thương mại, cây xanh kết hợp dịch vụ du lịch (54,86 ha) thuộc Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 tại phường An Bình, Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa (11,66 ha) và phần diện tích đất thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu đô thị Hiệp Hòa chưa hoàn thành thủ tục đất đai.

**- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** kết quả thực hiện đến nay chỉ tiêu đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là 858,26 ha, cao hơn 13,52 ha so với chỉ tiêu kế hoạch được duyệt (871,78 ha). Nguyên nhân diện tích cao hơn do một số dự án có sử dụng loại đất này chưa hoàn thành thủ tục đất đai trong năm 2024 và tiếp tục thực hiện trong năm 2025, một số chưa hoàn thành như KCN Hố Nai giai đoạn II tại phường Phước Tân (4,70 ha), Hạ tầng Khu tái định cư phường Long Bình Tân (4,67 ha), Khu dân cư và trạm kinh doanh xăng dầu số 65 (thửa đất số 71, tờ bản đồ số 18) (2,79 ha).

**- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 412,53 ha, đến nay thực hiện được 386,37 ha, thấp hơn 26,16 ha so với chỉ tiêu được duyệt, nguyên nhân do các mỏ đá tại khu phường Phước Tân chưa hoàn thành thủ tục đất đai.

**- Đất phát triển hạ tầng**: chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 3.662,94 ha, kết quả thực hiện đến nay là 3.265,79 ha, thấp hơn 397,15 ha, đạt tỷ lệ 89,16 % so với chỉ tiêu được duyệt. Cụ thể:

**+ Đất giao thông:** chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 2.442,37 ha, đến nay thực hiện được 2.156,54 ha, thấp hơn 285,83 ha, đạt tỷ lệ 88,30% so với chỉ tiêu được duyệt. Diện tích thấp hơn do hầu hết các dự án đều chưa hoàn thành thủ tục đất đai mà chỉ thực hiện đến các bước như đã ban hành quyết định thu hồi đất, đã có thông báo thu hồi đất và một số dự án mới được chấp thuận chủ trương đầu tư. Một số dự án lớn đang triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố như Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản (27,50 ha); Đầu tư xây dựng hương lộ 2 nối dài (đoạn 1-giai đoạn 1) với diện tích 12,80 ha, Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại phường Phước Tân và Tam Phước (59,35 ha), Đường trục Trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Trơn (Cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu), tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa (33,39 ha).

***-* Đất thủy lợi:** kết quả thực hiện đến nay là 98,66 ha, cao hơn 0,02 ha và đạt tỷ lệ 97,20 % so với kế hoạch được duyệt (101,50 ha). Trong năm 2024, trên địa bàn vừa triển khai thực hiện các dự án thủy lợi (14 dự án/16,65 ha), đồng thời vừa thực hiện các dự án có sử dụng đất thủy lợi (Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Đầu tư xây dựng 02 tuyến đường QH-D35 và QH-D6 theo quy hoạch tại phường Tân Vạn, đất công viên cây xanh thuộc dự án Khu đô thị Hiệp Hòa, …); tuy đến nay các dự án này đều chưa hoàn thành thủ tục đất đai, do đó dẫn đến kết quả thực hiện chỉ tiêu này chưa đạt so với chỉ tiêu được duyệt.

**- Đất xây dựng cơ sở văn hóa**: chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 42,32 ha, thực hiện đến nay có diện tích 35,81 ha, thấp hơn 6,54 ha và đạt tỷ lệ 84,56% so với chỉ tiêu kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân chủ yếu do phần diện tích đất văn hóa, bảo tàng, hội nghị triển lãm thuộc Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 tại phường An Bình vẫn chưa triển khai thực hiện.

**- Đất xây dựng cơ sở y tế:** chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 92,60 ha, đến nay thực hiện được 66,09 ha, thấp hơn 25,36 ha và đạt tỷ lệ 72,27% so với kế hoạch được duyệt, nguyên nhân chủ yếu do phần diện tích đất xây dựng cơ sở y tế thuộc dự án Khu dân cư cho người có thu nhập thấp (Khu đô thị du lịch sinh thái của Công ty Tràng An) tại phường Tam Phước chưa hoàn thành thủ tục đất đai.

**- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:** đến nay diện tích đất cơ sở giáo dục và đào tạo là 271,31 ha, thấp hơn 55,73 ha và đạt 82,96 % so với chỉ tiêu được duyệt (327,04 ha). Phần lớn các công trình trường học trên địa bàn thành phố Biên Hòa đều đang triển khai thực hiện (trong đó có 07 công trình đã có quyết định thu hồi đất, 04 công trình đã ban hành thông báo thu hồi đất, 01 dự án đã được chấp thuận chủ trương), các công trình chưa thực hiện còn lại gồm (Khu đất giáo dục thuộc Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 tại phường An Bình, chuyển mục đích sang đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo của hộ gia đình, cá nhân tại phường Trảng Dài).

**- Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao:** chỉ tiêu được duyệt trong kế hoạch 2024 là 150,39 ha, kết quả thực hiện đến nay là 147,13 ha thấp hơn 3,26 ha và đạt tỷ lệ 97,83% so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân diện tích thấp hơn do phần diện tích đất cơ sở thể dục - thể thao (3,64 ha) trong dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa và sân thể thao phường Tam Phước chỉ mới thực hiện bước chấp thuận chủ trương đầu tư và tiếp tục thực hiện trong năm 2025; ngoài ra công trình Chợ truyền thống Tân Vạn có sử dụng 0,47 ha diện tích đất xây dựng cở sở thể dục – thể thao đến nay vẫn chưa hoàn thành thủ tục đất đai.

**- Đất công trình năng lượng:** do gặp khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ở năm 2024 nên một số dự án như Trạm biến áp 110 kV KĐT Long Hưng và đường dây đấu nối (0,40 ha); đường dây 220kV 2 mạch xuất tuyến TC 220kV trạm 500kV Long Thành - Công nghệ cao (0,33 ha), Trạm BA 220 kV Tam Phước và đường dây đấu nối (5,95 ha), … vẫn chưa thực hiện hoàn thành, vì vậy kết quả thực hiện đến nay đất công trình năng lượng có diện tích là 9,69 ha, thấp hơn 9,27 ha và đạt 51,11% so với chỉ tiêu được duyệt (18,96 ha).

**- Đất xây dựng công trình bưu chính viễn thông:** chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 được duyệt là 3,14 ha, đến nay đã thực hiện được 3,16 ha, cao hơn 0,02 ha và đạt tỷ lệ 100,64% so với chỉ tiêu được duyệt, nguyên nhân do 02 dự án đường giao thông có sử dụng 0,02 ha đất xây dựng công trình bưu chính viễn thông vẫn chưa thực hiện xong thủ tục đất đai, do đó phần diện tích này chưa giảm theo chỉ tiêu trong kế hoạch được duyệt.

**- Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** kế hoạch năm 2024 được duyệt là 11,78 ha, trong năm kế hoạch dự kiến thực hiện 02 dự án là Dự án Bảo tồn, tôn tạo Khu lăng mộ Trịnh Hoài Đức diện tích 0,61 ha; Dự án Mở rộng đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh diện tích 0,97 ha và 1 dự án chưa thực hiện Tu bổ, tôn tạo di tích mộ, đền thờ Đoàn Văn Cự và 16 nghĩa binh Thiên địa hội (Khu mộ tại phường Long Bình) có diện tích 0,34 ha, tiến độ thực hiện 02 dự án này đến nay chỉ thực hiện đến bước quyết định thu hồi đất hoặc đã ban hành thông báo thu hồi đất. Do đó, kết quả thực hiện đến nay được 9,84 ha, thấp hơn 1,92 ha, đạt 83,67% so với chỉ tiêu được duyệt.

**- Đất bãi thải, xử lý chất thải:** chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 21,48 ha, chỉ tiêu này không thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất.

**- Đất cơ sở tôn giáo:** chỉ tiêu được duyệt là 181,62 ha, thực hiện đến nay được 181,19 ha, thấp hơn 0,43 ha và đạt 99,76% so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đất cơ sở tôn giáo thấp hơn chỉ tiêu được tiêu được duyệt năm 2024 là do có một số vẫn chưa được thực hiện như: Giáo xứ Thiên An 0,34 ha; Giáo xứ Thái Hiệp 0,14 ha; Giáo xứ Tân Lộc 0,07 ha.

**- Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng:** chỉ tiêu được duyệt trong năm 2024 là 223,43 ha, đến nay thực hiện được 227,27 ha, cao hơn 3,84 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Thành phố định hướng di dời các cơ sở nghĩa trang, nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu dân cư; do đó bố trí quỹ đất này để thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật; trong năm 2024, một số dự án có sử dụng loại đất này chưa thể hoàn thiện thủ tục đất đai như Hạ tầng Khu tái định cư phường Long Bình Tân (sử dụng 0,04 ha), Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa (sử dụng 1,06 ha), …

**- Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội:** chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 17,67 ha, thực hiện đến nay là 20,26 ha, cao hơn 2,59 ha, do các dự án chưa hoàn thành chuyển đổi từ đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội sang đất công trình sự nghiệp (Trung tâm Công tác xã hội tại phường Tân Hiệp)

**- Đất chợ:** chỉ tiêu kế hoạch được duyệt trong năm 2024 là 14,16 ha, kết quả thực hiện đến nay là 12,85 ha, thấp hơn 1,59 ha và đạt tỷ lệ 88,99% so với chỉ tiêu kế hoạch được duyệt, nguyên nhân do Xây dựng và mở rộng chợ Hóa An và Chợ truyền thống Tân Vạn chưa hoàn thành thủ tục đất đai.

**- Đất hạ tầng khác:** chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 14,47 ha, thực hiện đến nay là 4,5 ha, thấp hơn 9,97 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân thấp hơn do phần diện tích của loại đất này thuộc dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa hiện nay mới chỉ có chủ trương đầu tư và đang tiếp tục được triển khai thực hiện.

**- Đất danh lam thắng cảnh:** chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2024 được duyệt là 45,89 ha, chỉ tiêu này không thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất.

**- Đất sinh hoạt cộng đồng:** đến nayđất sinh hoạt cộng đồng thực hiện được 5,83 ha, thấp hơn 0,02 ha và đạt tỷ lệ 103,19% so với chỉ tiêu được duyệt (5,85 ha). Nguyên nhân một số do dự án đường Hương lộ 2 và Khu tái định cư phường Thống Nhất và phường Tân Mai có sử dụng đất sinh hoạt cộng đồng, tuy nhiên chưa thể thực hiện xong trong năm nay và tiếp tục thực hiện trong năm sau. Các công trình Nhà văn hóa được ghi trong kế hoạch năm 2024 hầu hết đã thực hiện xây dựng hiện trạng, chỉ thực hiện thủ tục giao đất, do đó các công trình này không ảnh hưởng đến kết quả thực hiện chỉ tiêu đất sinh hoạt cộng đồng.

**- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 386,00 ha, thực hiện đến nay có diện tích 255,69 ha, thấp hơn 130,31 ha, đạt tỷ lệ 66,24% so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân là do một số dự án Khu dân cư, cải tạo chỉnh trang đô thị trong đó có bố trí khu đất với chức năng quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí cộng cộng đến nay chưa thực hiện các thủ tục đất đai, do đó, diện tích đất khu vui chơi, giải trí công cộng thực hiện chưa đạt so với chỉ tiêu được duyệt.

**- Đất ở tại nông thôn:** kết quả thực hiện đến nay được 363,53 ha, cao hơn 1,04 ha, đạt tỷ lệ 100,29% so với chỉ tiêu kế hoạch được duyệt (362,49 ha). Do các công trình, dự án có sử dụng loại đất này chưa hoàn thành thủ tục đất đai như Hương Lộ 2 (đoạn 1 từ QL 51 đến cầu Long Hưng) và Niệm Phật Đường Long Hưng.

**- Đất ở tại đô thị:** Kế hoạch được duyệt là 4.639,03 ha, thực hiện đến nay đất ở đô thị có diện tích 4.537,86 ha, thấp hơn 101,17 ha đạt tỷ lệ 97,82 % so với chỉ tiêu được duyệt. Do hầu hết đều còn đang triển khai thực hiện (đã ban hành quyết định thu hồi đất, đã có thông báo thu hồi đất, …) và đề xuất chuyển tiếp sang năm 2025. Một số dự án có quy mô lớn nhưng chưa hoàn thành các thủ tục đất đai như: Khu dân cư cho người có thu nhập thấp (Khu đô thị du lịch sinh thái của Công ty Tràng An), Khu dân cư số 3 tại phường Bửu Long, Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 tại phường An Bình, Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa.

**- Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** Chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 67,97 ha, kết quả thực hiện đến nay là 38,55 ha, thấp hơn 29,42 ha và đạt tỷ lệ 56,72% so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân thấp hơn chủ yếu do một số khu dân cư, khu đô thị có bố trí các khu đất với chức năng quy hoạch các trụ sở hành chính nhưng chưa hoàn thành thủ tục đất đai trong năm 2024 và dự kiến sẽ tiếp tục thực hiện trong năm 2025.

**- Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** kết quả thực hiện đến nay có diện tích là 11,14 ha, thấp hơn 3,11 ha và đạt tỷ lệ 78,18 % so với chỉ tiêu được duyệt (11,67 ha), nguyên nhân chủ yếu do Trung tâm dịch vụ công ích tại phường Quang Vinh chưa hoàn thành thủ tục đất đai.

**- Đất tín ngưỡng:** chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là 14,67 ha, đến nay đã thực hiện được 15,67 ha, cao hơn 0,91 ha và đạt 106,17% so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân do đường từ nút giao vườn Mít đến đường Võ Thị Sáu tại phường Thống Nhất, dự án Cảng Đồng Nai (mở rộng) tại phường Long Bình Tân chưa hoàn thành thủ tục đất đai; ngoài ra trong năm 2024 dự kiến chuyển đổi đất tín ngưỡng sang đất có di tích lịch sử - văn hóa thực hiện dự án đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh tại phường Hiệp Hòa, tuy nhiên đến nay cũng chưa hoàn thành.

**- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối**: kết quả thực hiện đến nay là 1.727,56 ha, thấp hơn hơn 22,10 ha và đạt 98,74 % so với chỉ tiêu được duyệt (1.749,66 ha), chủ yếu do một số dự án có sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch đang thực hiện hoặc chưa thực hiện trong năm nay và tiếp tục thực hiện trong năm 2025 như dự án Nạo vét bờ trái tuyến rạch Cái Cầu (Suối Xiệp) đoạn qua phường Bửu Hòa, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa (3,84 ha), …

**- Đất có mặt nước chuyên dùng:** Đến nay có diện tích là 244,17 ha, thấp hơn 0,09 ha so với chỉ tiêu được duyệt, đạt tỷ lệ 99,96% so với chỉ tiêu được duyệt.

**1.1.2. Đánh giá kết quả thực hiện các dự án được ghi trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024**

Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29/12/2024 với tổng số 233 dự án/ 1.821,24 ha.

Để hoàn thành tất cả các công đoạn liên quan đến thủ tục về đất đai khi thực hiện dự án như: trình thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư; xây dựng phương án bồi thường; triển khai thực hiện bồi thường, giải tỏa, thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... cần phải mất thời gian khá dài, nhất là đối với những dự án được xem là đại dự án đa phần sẽ có diện tích lớn.

Trên cơ sở đó, việc tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024 sẽ căn cứ vào tổng số lượng, diện tích các dự án đã thực hiện hoàn thành và đang triển khai thực hiện các thủ tục đất đai là phù hợp với thực tiễn.

Cụ thể kết quả thực hiện các dự án trong kế hoạch sử dụng đất như sau:

Bảng 02: Kết quả thực hiện các dự án trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024

*Đơn vị tính: ha*

| **TT** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | **Công trình năm 2024 được duyệt** | | **Đã và đang**  **thực hiện** | | **Đạt tỷ lệ về (%)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Số dự án** | **Diện tích** | **Số dự án** | **Diện tích** | **Số lượng dự án** | **Diện tích được duyệt** |
|
|  |
| 1 | Đất quốc phòng | 1 | 0,11 | 1 | 0,11 | 100,00 | 100,00 |
| 2 | Đất an ninh | 4 | 27,60 | 4 | 27,60 | 100,00 | 100,00 |
| 3 | Đất khu công nghiệp | 3 | 78,27 | 3 | 78,27 | 100,00 | 100,00 |
| 4 | Đất cụm công nghiệp | 4 | 9,54 | 2 | 4,91 | 50,00 | 51,47 |
| 5 | Đất thương mại, dịch vụ | 13 | 197,94 | 7 | 195,70 | 53,85 | 98,87 |
| 6 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | 2 | 6,37 | 2 | 6,37 | 100,00 | 100,00 |
| 7 | Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm | 9 | 197,12 | 9 | 197,12 | 100,00 | 100,00 |
| 8 | Đất phát triển hạ tầng | 122 | 349,10 | 113 | 342,30 | 92,62 | 98,05 |
| - | Đất giao thông | 34 | 223,60 | 34 | 223,60 | 100,00 | 100,00 |
| - | Đất thủy lợi | 14 | 16,65 | 14 | 16,65 | 100,00 | 100,00 |
| - | Đất xây dựng cơ sở văn hoá | 1 | 0,47 | 1 | 0,47 | 100,00 | 100,00 |
| - | Đất xây dựng cơ sở y tế | 7 | 1,32 | 6 | 1,31 | 85,71 | 99,24 |
| - | Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo | 31 | 34,95 | 28 | 29,14 | 90,32 | 83,38 |
| - | Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao | 1 | 0,75 | 1 | 0,75 | 100,00 | 100,00 |
| - | Đất công trình năng lượng | 9 | 63,35 | 9 | 63,35 | 100,00 | 100,00 |
| - | Đất có di tích lịch sử - văn hóa | 4 | 1,94 | 3 | 1,60 | 75,00 | 82,47 |
| - | Đất cơ sở tôn giáo | 18 | 4,61 | 15 | 4,06 | 83,33 | 88,07 |
| - | Đất chợ | 3 | 1,46 | 2 | 1,37 | 66,67 | 93,84 |
| *9* | Đất sinh hoạt cộng đồng | 8 | 0,21 | 7 | 0,20 | 87,50 | 95,24 |
| 10 | Đất khu vui chơi, giải trí công cộng | 4 | 3,90 | 4 | 3,90 | 100,00 | 100,00 |
| 11 | Đất ở tại nông thôn | 1 | 4,000 | 1 | 4,00 | 100,00 | 100,00 |
| 12 | Đất ở tại đô thị | 50 | 909,87 | 40 | 572,52 | 80,00 | 62,92 |
| 13 | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | 7 | 1,57 | 6 | 1,55 | 85,71 | 98,73 |
| 14 | Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp | 2 | 2,85 | 1 | 2,59 | 50,00 | 90,88 |
| 15 | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | 3 | 32,79 | 3 | 32,79 | 100,00 | 100,00 |
|  | **TỔNG** | **233** | **1.821,24** | **203** | **1.469,93** | **87,12** | **80,71** |

Trong tổng số 233 dự án/ 1.821,24 ha được duyệt trong kế hoạch sử dụng đất năm 2024 có 110 dự án/897,2 ha đã và đang được triển khai thực hiện các thủ tục đất đai. Cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành thủ tục đất đai: 10 dự án/ 31,40 ha.

- Đang triển khai thực hiện các thủ tục đất đai (sau đây gọi tắt là đang thực hiện): 193 dự án/ 1.438,53 ha, trong đó:

+ Đã có quyết định thu hồi đất: 79 dự án/ 435,03 ha.

+ Đã có quyết định thu hồi đất đối với 1 phần diện tích của dự án: 35 dự án/ 541,73 ha.

+ Đã có hiện trạng và đang thực hiện các thủ tục đất đai: 30 dự án/ 8,03 ha,

+ Đã có thông báo thu hồi đất 15 dự án/ 35,22 ha,

+ Đã được chấp thuận chủ trương (chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu, chấp thuận chủ trương giao đất): 34 dự án/ 418,52 ha;

- Chưa thực hiện: 30 dự án/ 351,31 ha, trong đó, hủy 05 dự án/ 13,26 ha do không còn khả năng thực hiện hoặc không còn nhu cầu.

Cụ thể:

**- Đất quốc phòng:** đang thực hiện 01/01 dự án với tổng diện tích 0,11 ha (Công trình phòng thủ tỉnh diện tích 0,11 ha).

**- Đất an ninh:** đang thực hiện 04/04 dự án là Trụ sở Công an xã Long Hưng, Đồn Công an Khu công nghiệp Tam Phước, Xây dựng Cơ sở làm việc của lực lượng Cảnh sát giao thông đường thủy (Phòng PC 68) tại phường An Bình và Trung Đoàn Cảnh sát cơ động và Trung tâm huấn luyện Quân sự Thể dục thể thao tại phường Tân Phong.

**- Đất khu công nghiệp:** đang thực hiện mở rộng 03/03 khu công nghiệp với tổng diện tích 78,27 ha, đạt 100% chỉ tiêu được duyệt gồm: KCN Hố Nai giai đoạn II; Khu công nghiệp Giang Điền; Khu công nghiệp Tam Phước.

**- Đất cụm công nghiệp:** đang triển khai thực hiện 04/04 dự án đất cụm công nghiệp với tổng diện tích 9,54 ha, đạt 100% chỉ tiêu được duyệt, đây là diện tích của các dự án Mở rộng nhà xưởng sản xuất(công ty SCM); Cụm công nghiệp Gốm sứ Tân Hạnh và 02 hạng mục đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tân Hạnh.

**- Đất thương mại, dịch vụ:** đang thực hiện 07/13 dự án với tổng diện tích 195,70 ha, đạt 53,85% số lượng dự án và 98,87% diện tích kế hoạch được duyệt, bao gồm các dự án như Khu đất số 67 (thu hồi Trung tâm phát hành phim và chiếu bóng) (thửa đất số 21, 22, 105 tờ bản đồ số 16), Trạm xăng dầu và xưởng sửa chữa các loại xe cơ giới tại phường Phước Tân, Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở của KCN AMATA tại phường Long Bình, Khu trưng bày sản phẩm và kho hàng (Cty TNHH SX Thương Mại Tiến Lộc) .

**- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** đang thực hiện 02/02 dự án với tổng diện tích 6,37 ha, đạt 100% số lượng kế hoạch và 100% diện tích kế hoạch được duyệt đây là phần diện tích của dự án Nhà máy gạch TUYNEL (Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai) với diện tích 1,18 ha đã có quyết định thu hồi một phần và Đầu tư xây dựng mở rộng nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô, xe máy tại xã Tam Phước (Công ty Tiến Lộc).

**- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** đang thực hiện 09/09 dự án với tổng diện tích 197,12ha, đạt 100% theo kế hoạch được duyệt (Các mỏ đá tại phường Phước Tân, từ Tân Cang 1 đến Tân Cang 9).

**- Đất phát triển hạ tầng:** đã và đang thực hiện 113/122 dự án với tổng diện tích 342,30 ha, đạt 92,62% số lượng dự án và 98,05% diện tích kế hoạch được duyệt, Cụ thể:

**+ Đất giao thông:** đã hoàn thành 9/34 dự án/ 31,24 ha và đang thực hiện 25/34 dự án với tổng diện tích 175,38 ha, đạt 100% số lượng dự án và về diện tích kế hoạch được duyệt, trong đó: có 06 dự án/ 19,82 ha đã có quyết định thu hồi đất, 8 dự án/ 155,09 ha đã có quyết định thu hồi đất một phần diện tích dự án, 06 dự án/ 14,66 ha đã có thông báo thu hồi đất, 05 dự án/ 2,79 ha đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

**+ Đất thủy lợi:** đang thực hiện 14/14 dự án với tổng diện tích 16,65 ha, đạt 100% số lượng dự án và 100% diện tích kế hoạch được duyệt, trong đó: 11 dự án/ 10,55 ha đã có quyết định thu hồi hoặc đã có quyết định thu hồi đối với một phần diện tích dự án, 01 dự án/ 1,07 ha đã có thông báo thu hồi đất, 02 dự án/ 1,58 ha đã có chủ trương đầu tư như: Gia cố bờ sông khu vực trụ cầu T9, Tuyến thu gom về trạm xử lý nước thải số 1 tại phường Hố Nai, Gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn từ Nhà máy xử lý nước thải số 2 phường Tam hiệp đến cầu An Hảo, ....

**+ Đất xây dựng cơ sở văn hóa:** 01/01 dự án đã hoàn thành thủ tục đất đai là Trung tâm VH-TT phường Bửu Hòa.

**+ Đất xây dựng cơ sở y tế:** đã và đang thực hiện 06/07 dự án với tổng diện tích 1,31 ha. Trong đó: 02 dự án/ 1,0 ha đã có quyết định thu hồi đất và 04 dự án/ 0,31 ha đã có hiện trạng đang lập thủ tục giao đất.

**+ Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:** đã và đang thực hiện 28/31 dự án với tổng diện tích 29,14 ha, đạt 90,32% số lượng dự án và 83,38 % tỷ lệ diện. Trong có 19 dự án/ 20,16 ha đã có quyết định thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất một phần, 04 dự án/ 4,16 ha đã có thông báo thu hồi đất, 03 dự án đã có hiện trạng; 02 dự án/ 2,41 ha đã có chủ trương đầu tư.

**+ Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao:** đã và đang thực hiện 01/01 dự án với tổng diện tích 0,75 ha, đạt tỷ lệ 100% về số lượng dự án và diện tích kế hoạch được duyệt đó là dự án Sân thể thao phường Tam Phước đã có hiện trạng đang lập thủ tục giao đất.

**+ Đất công trình năng lượng:** đang thực hiện 09/09 dự án với tổng diện tích 63,35ha, đạt 100% về số lượng dự án và diện tích kế hoạch được duyệt, gồm: Đường dây 220kV Sông Mây - Tam Phước; Trạm BA 220 kV Tam Phước và đường dây đấu nối ; Trạm biến áp 110 kV KĐT Long Hưng và đường dây đấu nối; Trạm Biến áp 110 kV Giang Điền và đường dây đấu nối; Trạm biến áp 110kV Phước Tân và nhánh rẽ đấu nối; Đường dây 220kV 2 mạch xuất tuyến TC 220kV trạm 500kV Long Thành - Công nghệ cao; Đường dây 4 mạch từ trạm biến áp 220kV Tam Phước đấu nối chuyển tiếp trên đường dây 2 mạch Long Bình - Long Thành (lộ ra 110kV TBA 220kV Tam Phước).

**+ Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** đang triển khai thực hiện 03/04 dự án với tổng diện tích 1,60 ha, đạt 75,00% về số lượng dự án và 82,47% diện tích kế hoạch được duyệt, gồm: Mở rộng đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh; Bảo tồn, tôn tạo Khu lăng mộ Trịnh Hoài Đức. Còn lại 01 dự án/0,34 ha chưa thực hiện (Tu bổ, tôn tạo di tích mộ, đền thờ Đoàn Văn Cự và 16 nghĩa binh Thiên địa hội (Khu mộ tại phường Long Bình) tiếp tục thực hiện.

**+ Đất tôn giáo:** đã và đang thực hiện 15/18 dự án với tổng diện tích 4,06 ha, đạt 83,33% số lượng dự án và 88,07% diện tích kế hoạch được duyệt, các cơ sở tôn giáo này có hiện trạng đang lập thủ tục giao đất.

**+ Đất chợ:** đang thực hiện 02/03 dự án với tổng diện tích 1,37 ha, đạt 100% về diện tích kế hoạch được duyệt gồm: Dự án Xây dựng và mở rộng chợ Hóa An) đã có quyết định thu hồi đất một phần và 01 dự án/0,49 đã được chấp thuận chủ trương đầu tư (Chợ truyền thống Tân Vạn).

**- Đất sinh hoạt cộng đồng:** đang thực hiện 07/08 dự án với tổng diện tích 0,20 ha, đạt 87,50% số lượng dự án và 95,24% về diện tích được duyệt, trong đó: đã có quyết định thu hồi đất 01 dự án /0,02 ha; 04 dự án/0,13 ha đã có hiện trạng sử dụng đất đang thực hiện thủ tục đất đai; đã có chủ trương đầu tư có 02 dự án là Văn phòng khu phố 3-4 (đất công do UBND phường quản lý) với diện tích 0,02 ha, chưa thực hiện có 01 dự án/ 0,01 ha (Nhà văn hóa khu phố 4 phường Tân Vạn) tiếp tục thực hiện.

**- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** đang thực hiện 04/04 dự án với tổng diện tích 3,90 ha, đạt 100% chỉ tiêu kế hoạch được duyệt gồm: Công viên B5, Xây dựng Kè sông Đồng Nai, thành phố Biên Hòa (từ cầu Hóa An đến giáp ranh huyện Vĩnh Cửu); Khu vui chơi giải trí công cộng tại khu phố 11 tại phường An Bình và Cải tạo cảnh quan xung quanh khu vực Hồ Điều Hòa tại phường Quang Vinh.

- **Đất ở tại nông thôn**: đang thực hiện 01 dự án Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng với diện tích 4,00 ha.

**- Đất ở tại đô thị:** đã và đang thực hiện 40/50 dự án với diện tích 572,52 ha, đạt 80,00% số lượng dự án và 62,92% diện tích kế hoạch được duyệt, ngoài ra chưa thực hiện 10 dự án/ 337,35 ha, trong đó hủy 02 dự án do không còn khả năng thực hiện.

**- Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** đã và đang thực hiện 06/07 dự án với tổng diện tích 1,57 ha, đạt 85,71% về số lượng dự án và 98,73% diện tích kế hoạch, trong đó: Trụ sở làm việc Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phường Quang Vinh đã hoàn thành thủ tục giao đất; 01 dự án/ 0,20 ha Trụ sở Chi cục Thi hành án dân sự thành phố đã có quyết định thu hồi đất; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa đã có quyết định thu hồi đất, 04 dự án/1,19 ha đã có chủ trương đầu tư (gồm: Cụm kho vật chứng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai tại phường Bửu Long, Trụ sở bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố Biên Hòa và Trụ sở Ban tiếp công dân tại phường Thống Nhất và Trụ sở Liên đoàn Lao động tỉnh, Trung tâm tích hợp dữ liệu tỉnh (Sở Thông tin và Truyền thông) tại phường Trung Dũng.

**- Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** thực hiện 01/02 dự án với tổng diện tích 2,59 ha thuộc về dự án Trung tâm dịch vụ công ích tại phường Quang Vinh, chưa đạt kế hoạch được duyệt.

**- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** đang thực hiện 02/02 dự án với tổng diện tích 19,04 ha (đã có quyết định thu hồi đất một phần) là Dự án chống ngập úng khu vực Suối Chùa, suối Bà Lúa và Suối Cầu Quan, 01 dự án đã có chủ trương đầu tư với diện tích 3,84 ha (Nạo vét bờ trái tuyến rạch Cái Cầu (Suối Xiệp) đoạn qua phường Bửu Hòa, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa).

Như vậy, kế hoạch được duyệt của thành phố trong năm 2024 là 123 dự án/1.222,84 ha; tính đến nay đã và đang thực hiện 110 dự án/897,20 ha, đạt 89,43% về số lượng dự án và 73,37% về diện tích dự án được duyệt. Một số loại đất đạt tỷ lệ thực hiện dự án khá lớn như đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, vật liệu xây dựng làm đồ gốm, thủy lợi,… đạt tỷ lệ 100%; bên cạnh đó, vẫn còn một số loại đất đạt tỷ lệ còn thấp (<70%) như: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp 0%, Đất sinh hoạt cộng đồng 50%.

Tổng số dự án đề xuất chuyển tiếp 117 dự án/1.204,67 ha, các dự án này đều đang triển khai thực hiện tại các bước như đã ban hành toàn bộ hoặc một phần quyết định thu hồi đất, đã có thông báo thu hồi đất, chủ trương đầu tư, các dự án đưa vào kế hoạch để thực hiện thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, các khu đất đấu giá.

1.1.3. Đánh giá kết quả thực hiện đối với các dự án được chuyển tiếp từ các năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

Trong tổng số 233 dự án với tổng diện tích 1.821,24 ha đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29/12/2023, có 224 dự án/1.812,17 ha được chuyển tiếp từ các năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 và năm 2023 (đối với các dự án được ghi trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023, đến nay vẫn chưa đến thời hạn quá 02 năm theo quy định tại khoản 4 Điều 76 Luật Đất đai, tuy nhiên khi Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Biên Hòa được phê duyệt thì các công trình dự án từ năm 2023 này sẽ quá 02 năm; vì vậy cần tổng hợp đối với các dự án này, để đảm bảo tổng hợp đầy đủ đối tượng công trình, dự án quá 02 năm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố trên cơ sở ước kết quả thực hiện dự án). Tiến độ thực hiện đến nay như sau:

- Đã hoàn thành các thủ tục về đất đai: 10 dự án/ 31,40 ha;

**-** Đang triển khai thực hiện các thủ tục về đất đai: 188 dự án/ 1.434,15 ha, trong đó:

+ Đã có quyết định thu hồi đất: 78 dự án/ 435,00 ha;

+ Đã có quyết định thu hồi một phần diện tích dự án: 35 dự án/ 541,73 ha;

+ Đã có thông báo thu hồi đất: 15 dự án/ 35,22 ha.

+ Đã có hiện trạng, đang lập thủ tục giao đất: 30 dự án/ 8,03 ha.

+ Đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư: 30 dự án/ 414,17 ha.

- Dự án chưa thực hiện là 26 dự án/ 346,62 ha, trong đó hủy 05 dự án/ 13,26 do không còn khả năng thực hiện hoặc không còn nhu cầu.

Cụ thể:

**- Đất quốc phòng**: Đang thực hiện 01/01 dự án với tổng diện tích 0,11 ha.

**- Đất an ninh:** đang thực hiện 01/01 dự án với tổng diện tích 0,05 ha (Trụ sở công an xã Long Hưng).

**- Đất khu công nghiệp**: đang thực hiện 03/03 dự án với tổng diện tích 78,27 ha gồm: Khu công nghiệp Tam Phước, KCN Hố Nai giai đoạn II, Khu công nghiệp Giang Điền.

**- Đất cụm công nghiệp:** đang thực hiện 02/02 dự án với tổng diện tích 9,54 ha gồm: Mở rộng nhà xưởng sản xuất (công ty SCM); Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh.

**- Đất thương mại dịch vụ:** đang thực hiện 01/01 dự án là Nhà hàng Monkok với tổng diện tích 0,72 ha .

**- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** : đang thực hiện 01/01 dự án với diện tích 1,18 ha (Nhà máy gạch TUYNEL (Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai)).

**- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, đồ gốm**: Đang thực hiện 01/01 dự án với diện tích 42,18 ha (Mỏ đá xây dựng Tân Cang 6 -Phước Tân)

**- Đất phát triển hạ tầng:** đã và đang triển khai thực hiện 44/44 dự án với tổng diện tích 186,34 ha. Một số nhóm đất có tỷ lệ thực hiện cao như đất xây dựng cư sở văn hóa (100%), đất thủy lợi (100%),… Cụ thể như sau:

**+ Đất giao thông:** đang thực hiện 14/14 dự án tổng diện tích 101,62 ha, trong đó: đã có quyết định thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất một phần 10 dự án/ 99,41 ha; đã có thông báo thu hồi đất 2 dự án/0,95 ha; đã được chấp thuận chủ trương đầu tư 02 dự án/ 1,26 ha.

**+ Đất thủy lợi:** đang thực hiện 04/04 dự án với diện tích 6,22 ha. Trong đó, đã có quyết định thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất một phần 3 dự án/ 5,15 ha, đã có thông báo thu hồi đất 01 dự án/ 1,07 ha.

*+* **Đất xây dựng cơ sở văn hoá**: : 01/01 dự án đã hoàn thành thủ tục đất đai là Trung tâm VH-TT phường Bửu Hòa diện tích 0,48 ha.

**+ Đất xay dựng cơ sở y tế:** đã có quyết định thu hồi đất 01 dự án/0,2 ha (Trạm y tế phường An Bình).

**+ Đất xay dựng cơ sở giáo dục đào tạo:** đang thực hiện 11/11 dự án với tổng diện tích 11,47 ha. Trong đó: 5 dự án/ 5,92 ha đã có quyết định thu hồi đất; 2 dự án/ 1,57 ha đã có quyết định thu hồi đất một phần; 04 dự án/ 3,98 ha đã có thông báo thu hồi đất.

**+ Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao:** đang thực hiện 01/01 dự án với tổng diện tích 0,75 ha (Sân thể thao phường Tam Phước).

**+ Đất công trình năng lượng:** đang thực hiện 07 dự án/61,73 ha. Trong đó, đã có quyết định thu hồi đất một phần 03 dự án/ 60,49 ha và 04 dự án/ 1,24 ha đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

**+ Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** đã và đang thực hiện 2 dự án với tổng diện tích 1,58 ha. Trong đó có: 01 dự án/ 0,97 ha đã có quyết định thu hồi đất; 01 dự án/ 0,61 ha đã có thông báo thu hồi đất.

**+ Đất cơ sở tôn giáo:** đang thực hiện 02 dự án/ 1,41 ha. Trong đó gồm: 01 dự án/ 0,40 ha đã có hiện trạng đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục khác về đất đai; 01 dự án/ 1,01 ha đã hoàn thành

**+ Đất chợ:** đang thực hiện 01 dự án/0,88 ha đã có quyết định thu hồi đất một phần là dự án Xây dựng và mở rộng chợ Hóa An.

**- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng**: đang thực hiện 02/02 dự án với tổng diện tích 2,68 ha, Trong đó: đã có quyết định thu hồi đất 01 dự án/ 0,07 ha; đã có quyết định thu hồi đất một phần 01 dự án/ 2,61 ha.

**- Đất ở tại đô thị**: đang thực hiện 21/21 dự án với tổng diện tích 162,51 ha. Trong đó: đã thực hiện xong 01 dự án/ 0,97 ha (Xây dựng hạ tầng Khu tái định cư phường Tân Biên) còn lại 10 dự án/ 55,13 ha đã có quyết định thu hồi đất; 6 dự án/77,48 ha đã có quyết định thu hồi đất một phần hoặc thông báo thu hồi đất. Ngoài ra còn có 04 dự án/ 28,93 ha đã có quyết định chủ trương đầu tư.

**- Đất xây dựng trụ sở cơ quan**: đang thực hiện 02 dự án với tổng diện tích 0,40 ha trong đó đã có quyết định thu hồi đất với dự án Trụ sở Chi cục Thi hành án dân sự thành phố diện tích 0,2 ha và một dự án đã có chủ trương đầu tư với diện tích 0,20 ha (Cụm kho vật chứng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

**- Đất sông, suối, ngòi, kênh, rạch:** 01 dự án đã có quyết định thu hồi đất một phần với diện tích 15,20 ha, đây là Dự án chống ngập úng khu vực Suối Chùa, suối Bà Lúa và Suối Cầu Quan nằm trên các phường Long Bình Tân, An Hòa, Phước Tân.

Trong số 77 dự án nêu trên, đề xuất 74 dự án/481,01 ha đang triển khai đang triển khai thực hiện, đề xuất chuyển tiếp để tiếp tục thực hiện trong năm 2025. Còn lại 03 dự án (Khu dân cư cao cấp Đại Phong tại phường Tân Vạn, Khu dân cư - thương mại Phú Gia tại phường Trảng Dài, Khu dân cư, đô thị và dịch vụ, thương mại Hóa An) phải rà soát hình thức thực hiện do đó chưa đề xuất chuyển tiếp.

1.1.4. Các dự án hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất

Có 05 dự án / 13,26 ha đề xuất hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất do không có khả năng thực hiện hoặc không còn nhu cầu.

*(Chi tiết các dự án hủy được trình bày tại Biểu 02c/CH)*

## 1.2. Đánh giá những tồn tại trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024.

Việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất của thành phố trong năm 2024 đã đạt được những kết quả nhất định, đáp ứng được yêu cầu trong việc phát triển kinh tế, xã hội, an ninh quốc phòng trên địa bàn thành phố; tỷ lệ các dự án đã và đang triển khai thực hiện là khá cao (đạt 87,12 % chỉ tiêu về số lượng dự án và 80,71% chỉ tiêu về diện tích được duyệt). Dù vậy, trong tổng số 109 dự án/ 885,54 ha đã và đang thực hiện thì có đến 106 dự án/ 883,08 ha chưa hoàn thành các thủ tục đất đai (chưa được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất) (chiếm 82,83 % số lượng dự án và chiếm 78,99 % diện tích các dự án thực hiện). Tình hình lập và triển khai thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các địa phương trên địa bàn thành phố vẫn còn một số hạn chế, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người dân trong việc thực hiện các quyền sử dụng đất. Những mặt hạn chế như sau:

- Chậm giải ngân cũng chính là dẫn đến nguồn lực của các dự án lớn, những hạ tầng quan trọng cũng sẽ kéo lùi tiến độ thực hiện các dự án đồng thời ảnh hưởng tác động tiêu cực đến việc giải phóng mặt bằng chưa được giải quyết dứt điểm. Bên cạnh đó một số dự án sử dụng vốn đầu tư không phải của thành phố nên địa phương không thể chủ động trong việc triển khai thực hiện.

- Đối với các dự án sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ không thuộc đối tượng được nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư phải tự thỏa thuận, nên tiến độ thực hiện các dự án thuộc lĩnh vực này cũng phụ thuộc vào năng lực của chủ đầu tư.

- Đối với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, sản xuất kinh doanh không thuộc đối tượng được nhà nước thu hồi hồi đất mà chủ đầu tư phải tự thỏa thuận, khi việc triển khai thực hiện các dự án vẫn dựa vào tiềm lực tài chính của chủ đầu tư. Ngoài ra khi các dự án đã triển khai thực hiện thì vẫn chưa đảm bảo các thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư,… nhiều dự án đã phê duyệt rồi nhưng đến nay vẫn chưa được triển khai, chậm so với tiến độ cam kết. Điều này dẫn đến nguy cơ đầu cơ, chờ chuyển nhượng dự án hoặc nhiều nhiều dự án bất động sản đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất cho ngân hàng.

- Trong những năm gần đây, quy trình thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng vẫn được người dân quan tâm nhất,quy trình đã cải thiện nhiều nhưng vẫn là còn hạn chế phức tạp, mất nhiều thời gian để thực hiện nên ảnh hưởng đến đến tiến độ thực hiện cho toàn bộ dự án.

## 1.3. Đánh giá nguyên nhân của tồn tại trong thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024

Hầu hết các dự án trọng điểm trong đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị đều phải giải tỏa trắng nhiều hộ dân, gây áp lực lớn trong việc bồi thường giải tỏa và bố trí tái định cư. Chính sách bồi thường, tái định cư trước đây còn nhiều bất cập, chưa đồng bộ, chưa sát với thực tế của các địa phương nên khi áp dụng khó thực thi, phát sinh nhiều khiếu kiện liên quan đến quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, làm cho nhiều dự án triển khai chậm.

Việc thực hiện dự án phải trải qua nhiều công đoạn như: trình thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư; xây dựng phương án bồi thường; triển khai thực hiện bồi thường, giải tỏa, thu hồi đất; giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... nên mất nhiều thời gian, nhất là đối với những dự án có diện tích lớn. Do vậy, có nhiều dự án được đưa vào kế hoạch sử dụng đất nhằm thực hiện trước một số công đoạn và sẽ đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm tiếp theo để tiếp tục thực hiện.

Ngoài các dự án đã thực hiện (đã được thống kê vào hiện trạng), vẫn còn nhiều dự án, công trình đã được chấp thuận chủ trương, đang lập thủ tục thu hồi đất, nhưng do khó khăn trong việc thu hồi, giải phóng mặt bằng, nên chưa được giao đất chính thức để thống kê vào hiện trạng sử dụng đất. Vì vậy, tỷ lệ thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn thành phố còn chưa cao.

Một số dự án trên địa bàn thành phố phát sinh vấn đề về biến động đối tượng sử dụng đất. Nhiều trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện trạng đã chuyển nhượng cho một hoặc nhiều người khác sử dụng; hoặc nhiều trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tự ý chuyển nhượng cho một hoặc nhiều người khác sử dụng. Bên cạnh đó, trong quá trình lập hồ sơ bồi thường, xác nhận nguồn gốc đất một số dự án có sự sai lệch về diện tích, ranh giới giữa các thửa đất trên bản đồ thu hồi so với các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận. Do một số hộ gia đình, cá nhân không chịu ký giáp ranh hay ký xác nhận các mô tả ranh giới thửa đất dẫn đến gây lũng đoạn trong các hoạt động đo đạc cũng như cấp vẻ bản đồ gây khó khăn trong quá trình xác nhận nguồn gốc đất, không xác định được nguyên nhân tăng, giảm để lập thủ tục bồi thường, thu hồi đất.

Ngoài ra, có một số trường hợp hộ dân không hợp tác do không đồng ý về giá đất bồi thường. Trên thực tế, khi thực hiện thì hầu hết giá đất xác định khi đền bù giải phóng mặt bằng lại chênh lệch rất lớn so với giá thị trường. Theo nguyên tắc trên thì việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường sẽ rất khó xác định do không có cơ sở dữ liệu nào ghi nhận giá đất phổ biến trên thị trường được quy định là bao nhiêu để xem xét sự phù hợp. Điều này nó cũng xuất phất từ một phần các giao dịch bất động sản hiện nay khi có giá trị thực tế và giá trị khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có một khoảng cách rất xa. Do đó cho thấy công tác định giá đất để thu hồi đất chưa đáp ứng được sự hài lòng từ phía người dân, dẫn đến không đồng thuận, kéo dài tiến độ giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, trong quá trình tham gia thẩm định hồ sơ định giá đất do các đơn vị tư vấn thực hiện, ghi nhận phần lớn các đơn vị này khi lập hồ sơ định giá đất đều sử dụng duy nhất một phương pháp định giá đất là Phương pháp so sánh trực tiếp, mà ít lựa chọn áp dụng đến các phương pháp còn lại như phường pháp chiết trừ, phường pháp thu nhập, phương pháp thặng dư. Dẫn đến nhiều khu vực dự án ít hoặc không có biến động về đất đai thì việc định giá gặp khó khăn, không sát thực tế.

Hiện nay, khi thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân tại các Dự án thu hồi đất trên địa bàn thành phố, việc phát sinh đơn khiếu nại, kiến nghị từ phía hộ dân về giá bồi thường thấp so với thực tế diễn ra khá phổ biến. Điều này cho thấy công tác định giá đất để thu hồi đất chưa đáp ứng được sự hài lòng từ phía người dân, dẫn đến không đồng thuận, kéo dài tiến độ giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, trong quá trình tham gia thẩm định hồ sơ định giá đất do các đơn vị tư vấn thực hiện, ghi nhận phần lớn các đơn vị này khi lập hồ sơ định giá đất đều sử dụng duy nhất một phương pháp định giá đất là Phương pháp so sánh trực tiếp, mà ít lựa chọn áp dụng đến các phương pháp còn lại như phường pháp chiết trừ, phường pháp thu nhập, phương pháp thặng dư. chính vì một phần như vậy cho nên khi thẩm định giá đất để xây dựng bảng giá đất từng tỉnh thành, địa phương về cơ sở định giá bất động sản theo phương pháp định giá đất không phản ánh được giá trị quyền sử dụng đất.

**III. LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025**

**3.1. Phương hướng phát triển kinh tế - xã hội trong năm 2025[[2]](#footnote-2)**

**3.1.1 Mục tiêu tổng quát**

Thành phố tiếp tục bám sát chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, Thành ủy, thể hiện sự quyết tâm, phấn đấu kết quả đạt được các mục tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024, thực hiện thành công Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021-2025.

**3.1.2. Mục tiêu chủ yếu**

Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các giải pháp hoàn thành các chỉ tiêu nghị quyết Thành ủy đã đề ra giai đoạn 2021-2025; tập trung xây dựng môi trường kinh doanh bình đẳng, thuận lợi đối với các thành phần kinh tế; đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án lớn trọng điểm tạo đà phát triển kinh tế - xã hội thành phố; tiếp tục thực hiện đẩy mạnh cải cách hành chính; bảo đảm ổn định chính trị - xã hội được giữ vững nhằm thúc đẩy kinh tế tiếp tục tăng trưởng. Thực hiện tốt công tác an sinh xã hội, giảm nghèo bền vững; phát triển giáo dục, đào tạo nhân lực, tạo việc làm, chăm sóc tốt sức khỏe của Nhân dân, văn hóa, thể thao và bảo vệ môi trường. Tiếp tục giữ vững an ninh trật tự trên địa bàn.

**3.1.3. Chỉ tiêu**

**a) Về kinh tế**

- Tổng vốn đầu tư phát triển xã hội 37.000 tỷ đồng.

- Thu ngân sách đạt dự toán cấp trên giao.

- Giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng tăng bình quân từ 11,5 - 12,5%/năm.

- Tổng mức bán lẻ hàng hóa - dịch vụ tăng bình quân từ 12 - 13%/năm.

**b) Về môi trường**

- Thu gom và xử lý 100% chất thải y tế, 100% chất thải nguy hại, 100% chất thải rắn sinh hoạt, 100% chất thải rắn công nghiệp không nguy hại.

- Mật độ cây xanh đô thị 10,05 m2/người.

- Kiểm soát các nguồn gây ô nhiễm, tình hình quản lý nước thải, khí thải tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu dân cư đạt 100%. Tiếp nhận và phấn đấu xử lý 100% đơn thư khiếu nại, phản ánh về ô nhiễm môi trường.

**c) Về an sinh xã hội**

- Giảm 15% hộ nghèo A trên tổng số hộ nghèo A

- Giải quyết việc làm trong năm 24.000 lao động.

- Duy trì tỷ lệ trẻ em suy dinh dưỡng dưới 5 tuổi theo cân nặng giảm còn 4,7%. Tỷ lệ trẻ em suy dinh dưỡng dưới 5 tuổi theo chiều cao giảm còn 18%.

- Tỷ lệ trạm y tế phường, xã đủ điều kiện khám, chữa bệnh bảo hiểm y tế đạt 91,2%; 100% trạm y tế phường, xã có bác sĩ làm việc.

- Tỷ lệ dân số sử dụng nước sạch theo chuẩn QC02 đạt 93%.

- Tỷ lệ trạm y tế phường, xã đủ điều kiện khám, chữa bệnh bảo hiểm y tế đạt 90%; 100% trạm y tế phường, xã có bác sĩ làm việc.

- Phấn đấu triển khai xây dựng dự án nhà ở xã hội theo kế hoạch đề ra.

- Phấn đấu tỷ lệ cai nghiện ma túy tập trung đạt 7,5%; tỷ lệ cai nghiện ma túy tại gia đình, cộng đồng đạt 11%; tỷ lệ cai nghiện ma túy tự nguyện tại các cơ sở cai nghiện ma túy đạt 6,5%.

**d) Về văn hóa, giáo dục - đào tạo**

- Tỷ lệ khu phố, ấp được đạt danh hiệu văn hóa trên 90%; tỷ lệ hộ gia đình đạt danh hiệu gia đình văn hóa đạt trên 90%; tỷ lệ doanh nghiệp đạt chuẩn văn hóa trên 75%; tỷ lệ cơ quan đơn vị đạt chuẩn văn hóa trên 98%; 100% thiết chế văn hóa cấp thành phố và phường, xã hoạt động hiệu quả, 90% nhà văn hóa ấp, khu phố hoạt động hiệu quả.

- Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 83%.

- Duy trì, nâng cao kết quả phổ cập giáo dục: 25/25 phường, xã đạt chuẩn phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ 5 tuổi, phổ cập giáo dục tiểu học, phổ cập giáo dục trung học cơ sở đạt chuẩn quốc gia.

- Có 25 trường học đạt chuẩn quốc gia.

**đ) Về quốc phòng - an ninh, trật tự an toàn xã hội và cấp độ an toàn thông tin cơ quan nhà nước**

- Hoàn thành chỉ tiêu giao quân cấp trên giao

- Hoàn thành chỉ tiêu bồi dưỡng kiến thức quốc phòng, an ninh cho các đối tượng theo kế hoạch.

- Không để xảy ra điểm nóng về an ninh, trật tự, khủng bố, phá hoại.

- Phấn đấu kéo giảm số vụ phạm tội về trật tự xã hội; kiềm chế, làm giảm số vụ tai nạn giao thông nghiêm trọng và cháy, nổ lớn;

- Phát hiện số vụ ma túy theo Nghị quyết cấp trên giao.

- 100% tin báo, tố giác tội phạm, kiến nghị khởi tố được tiếp nhận, thụ lý, xử lý; tỷ lệ giải quyết đạt trên 90%.

- Tỷ lệ điều tra, khám phá án đạt trên 75%; trong đó án rất nghiêm trọng đạt trên 90% tổng số án khởi tố.

- Hoàn thành chỉ tiêu, nhiệm vụ thi hành án dân sự cấp trên giao.

**3.2. Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực**

**3.2.1. Nhu cầu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025**

Nhu cầu sử dụng đất năm 2025 thành phố Biên Hòa được tổng hợp trên cơ sở đăng ký nhu cầu sử dụng đất của các Sở, ban, ngành, tổ chức kinh tế và Ủy ban nhân dân phường, xã; trong năm 2025 thành phố Biên Hòa sẽ thực hiện 239 dự án sử dụng đất tổng diện tích 1.802,57 ha. Trong đó:

- Có 218 dự án với tổng diện tích 1.685,79 ha được chuyển tiếp sang kế hoạch sử dụng đất năm 2025, một số dự án điều chỉnh giảm diện tích theo chủ trương điều chỉnh (tổng diện tích các dự án chuyển tiếp giảm 90,86 ha so với kế hoạch 2024).

- Có 21 dự án với tổng diện tích 116,78 ha bổ sung mới năm 2025.

Bảng 03: Số lượng công trình, dự án thực hiện trong năm 2025

*Đơn vị tính: ha*

| **STT** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | **Mã** | **Kế hoạch 2025** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **Tổng** | | **Chuyển tiếp** | | **Bổ sung** | |
| **Số lượng** | **DT kế hoạch** | **Số lượng** | **DT kế hoạch** | **Số lượng** | **DT kế hoạch** |
| **1** | **Đất phi nông nghiệp** | **PNN** | **239** | **1.802,57** | **218** | **1.685,79** | **21** | **116,78** |
| 1.1 | Đất quốc phòng | CQP | 1 | 0,11 | 1 | 0,11 | - | - |
| 1.2 | Đất an ninh | CAN | 4 | 27,60 | 4 | 27,60 | - | - |
| 1.3 | Đất khu công nghiệp | SKK | 4 | 75,39 | 3 | 23,29 | 1 | 52,10 |
| 1.4 | Đất cụm công nghiệp | SKN | 4 | 9,54 | 4 | 9,54 | - | - |
| 1.5 | Đất thương mại, dịch vụ | TMD | 14 | 227,42 | 12 | 197,22 | 2 | 30,20 |
| 1.6 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | SKC | 3 | 7,05 | 2 | 6,37 | 1 | 0,68 |
| 1.7 | Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm | SKX | 9 | 162,89 | 9 | 162,89 | - | - |
| 1.8 | Đất phát triển hạ tầng | DHT | 118 | 320,97 | 111 | 315,77 | 7 | 5,20 |
| - | Đất giao thông | DGT | 28 | 193,57 | 25 | 192,36 | 3 | 1,21 |
| - | Đất thủy lợi | DTL | 14 | 16,65 | 14 | 16,65 | - | - |
| - | Đất xây dựng cơ sở văn hoá | DVH | 3 | 3,50 | 1 | 0,47 | 2 | 3,03 |
| - | Đất xây dựng cơ sở y tế | DYT | 7 | 1,32 | 7 | 1,32 | - | - |
| - | Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo | DGD | 30 | 33,35 | 29 | 32,59 | 1 | 0,76 |
| - | Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao | DTT | 1 | 0,75 | 1 | 0,75 | - | - |
| - | Đất công trình năng lượng | DNL | 9 | 63,55 | 9 | 63,55 | - | - |
| - | Đất có di tích lịch sử - văn hóa | DDT | 4 | 1,94 | 4 | 1,94 | - | - |
| - | Đất cơ sở tôn giáo | TON | 19 | 4,88 | 18 | 4,68 | 1 | 0,20 |
| - | Đất chợ | DCH | 3 | 1,46 | 3 | 1,46 | - | - |
| 1.9 | Đất sinh hoạt cộng đồng | DSH | 8 | 0,21 | 8 | 0,21 | - | - |
| 1.10 | Đất khu vui chơi, giải trí công cộng | DKV | 4 | 3,90 | 4 | 3,90 | - | - |
| 1.11 | Đất ở tại nông thôn | ONT | 1 | 4,00 | 1 | 4,00 | - | - |
| 1.12 | Đất ở tại đô thị | ODT | 58 | 926,44 | 48 | 897,84 | 10 | 28,60 |
| 1.13 | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | TSC | 6 | 1,41 | 6 | 1,41 | - | - |
| 1.14 | Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp | DTS | 2 | 2,85 | 2 | 2,85 | - | - |
| 1.15 | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | SON | 3 | 32,79 | 3 | 32,79 | - | - |
| **TỔNG** | | | **239** | **1.802,57** | **218** | **1.685,79** | **21** | **116,78** |

Cụ thể như sau:

**- Đất quốc phòng:** Trong năm 2025, các đơn vị Quốc phòng sẽ tiếp tục thực hiện 01 dự án với tổng diện tích 0,11 ha, đây là Công trình phòng thủ tỉnh 0,11 ha tại phường Tam Phước.

**- Đất an ninh:** Ngành an ninh sẽ thực hiện 04 dự án trong năm 2025 với diện tích 27,60 ha, các dự án này được chuyển tiếp từ kế hoạch sử dụng đất năm trước, gồm: Đồn Công an Khu công nghiệp Tam Phước, diện tích 0,21 ha tại phường Tam Phước; Trung Đoàn Cảnh sát cơ động và Trung tâm huấn luyện Quân sự Thể dục thể thao, diện tích 26,24 ha tại phường Tân Phong; Xây dựng Cơ sở làm việc của lực lượng Cảnh sát giao thông đường thủy (Phòng PC 68), diện tích 1,1 ha tại phường An Bình; Trụ sở công an xã Long Hưng, diện tích 0,05 ha tại phường Long Hưng.

**- Đất khu công nghiệp:** Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thực hiện 04 dự án/75,39 ha trong đó chuyển tiếp từ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 là 3 dự án gồm: KCN Hố Nai giai đoạn II tại phường Phước Tân (13,64 ha), Khu công nghiệp Giang Điền tại phường Tam Phước (1,45 ha) và Khu công nghiệp Tam Phước (8,2 ha); 1 dự án bổ sung mới: Khu công nghiệp Amata (52,10 ha).

**- Đất cụm công nghiệp:** Năm 2025 tiếp tục thực hiện 04 dự án với tổng diện tích 9,54 ha được chuyển tiếp từ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 gồm Cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh 2,34 ha, Mở rộng nhà xưởng sản xuất (công ty SCM) 2,57 ha, Khu đất số 100 (Thửa đất số 167 tờ bản đồ số 25 phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa) 2,02 ha và Khu đất số 101 (Thửa đất số 66 tờ bản đồ số 41 phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa) 2,61 ha .

**- Đất thương mại, dịch vụ:** Kế hoạch 2025 sẽ bố trí quỹ đất với diện tích 227,42 ha để triển khai thực hiện 14 dự án, trong đó:

+ Chuyển tiếp: 12 dự án với diện tích là 197,22 ha, gồm: Khu đô thị du lịch sinh thái Sơn Tiên tại phường An Hòa diện tích 179,5 ha; Trạm xăng dầu Vũ Đại Phát tại phường Hiệp Hòa diện tích 0,26 ha; Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa diện tích 11,66 ha; Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở của KCN AMATA tại phường Long Bình diện tích 2,17 ha; Trạm xăng dầu và xưởng sửa chữa các loại xe cơ giới tại phường Phước Tân diện tích 1,27 ha; Khu trưng bày sản phẩm và kho hàng (Cty TNHH SX Thương Mại Tiến Lộc) tại phường Tam Phước diện tích 0,75 ha; Đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà Bảo Việt tại Đồng Nai tại phường Tân Mai diện tích 0,07 ha; Khu đất số 74 (ngân hàng TMCP Công thương VN) tại phường Tân Mai diện tích 0,75 ha; Khu đất số 67 (thu hồi Trung tâm phát hành phim và chiếu bóng) (thửa đất số 21, 22, 105 tờ bản đồ số 16) tại phường Trung Dũng diện tích 0,22 ha; Khu đất số 80 (khu bến thủy Nguyễn Văn Trị) tại phường Trung Dũng diện tích 0,13 ha; Khu đất số 97 (thửa đất số 5 tờ bản đồ số 9) tại phường Trung Dũng diện tích 0,13 ha và Khu đất số 98 (thửa đất số 9, tờ bản đồ số 9) tại phường Trung Dũng diện tích 0,31 ha.

+ Bổ sung mới: 02 dự án với tổng diện tích 30,2 ha, gồm: Điểm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí tại Cù Lao Ba Xê (Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Hoàng Gia Bảo) tại phường Long Bình Tân diện tích 29,42 ha và Khu đất cù lao 3 xê (thửa đất sô 195 tờ bản đồ 63) tại phường Long Bình Tân diện tích 0,78 ha.

**- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** năm 2025 dự kiến thực hiện 03 dự án/ 7,05 ha được chuyển tiếp từ kế hoạch sử dụng đất năm trước 2 dự án gồm: Nhà máy gạch TUYNEL (Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai) (1,18ha), Đầu tư xây dựng mở rộng nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô, xe máy tại xã Tam Phước (Công ty Tiến Lộc) diện tích 5,19 ha và bổ sung mới 1 dự án : Trạm trộn bê tông nhựa nóng tại phường Phước Tân diện tích 0,68 ha

**- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** năm 2025 dự kiến thực hiện 09 dự án/ 162,89 ha được chuyển tiếp từ kế hoạch sử dụng đất năm trước gồm: các mỏ đá xây dựng Tân Cang 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 tại phường Phước Tân.

**- Đất phát triển hạ tầng:** Trong năm 2025 thực hiện 118 dự án/ 320,82 ha; trong đó, tiếp tục thực hiện 111 dự án/315,62 ha đã ghi trong kế hoạch sử dụng đất năm trước và bổ sung mới 07 dự án/5,2 ha. Cụ thể như sau:

**+ Đất giao thông:** Trong năm 2025 thực hiện 28 dự án/ 193,57 ha. Trong đó:

. Chuyển tiếp: 25 dự án/ 192,36 ha, bao gồm mộ số dự án như: Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại phường Phước Tân, Tam Phước diện tích 59,35 ha; Đường kết nối đường Huỳnh Văn Nghệ và đường ven sông Đồng Nai (đường Nguyễn Bỉnh Khiêm nối dài) tại phường Bửu Long diện tích 0,21 ha; Xây dựng đường D10 tại phường Quang Vinh diện tích 0,5 ha; Đường liên khu phố 3,4 phường Long Bình, thành phố Biên Hòa diện tích 0,82 ha; Đầu tư xây dựng 02 tuyến đường QH-D35 và QH-D6 theo quy hoạch tại phường Tân Vạn diện tích 2,22 ha; Cảng Đồng Nai (mở rộng) tại phường Long Bình Tân diện tích 15,59 ha; Đường số 3 (đường từ khu dân cư An Hòa đi đường số 4-KCN) tại phường An Bình diện tích 0,94 ha; Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản diện tích 27,5 ha; Đầu tư xây dựng hương lộ 2 nối dài (đoạn 1-giai đoạn 1) tại phường An Hòa và Long Hưng diện tích 12,8 ha; Hương lộ 21 tại phường Tam Phước diện tích 1,1 ha;…

. Bổ sung mới: 03 dự án/1,21 ha, gồm: Đường vào trường mầm non Tân Tiến và Trường tiểu học Tân Tiến A tại phường Tân Mai diện tích 0,47 ha; Xây dựng đường D8 tại phường Quang Vinh diện tích 0,09 ha và dự án Xây dựng cải tạo một số tuyến đường đảm bảo tổ chức giao thông tại vị trí giao cắt giữa đường ven sông Cái với đường sắt Hà Nội - TP HCM tại phường Thống Nhất diện tích 0,65 ha.

**+ Đất thủy lợi:** Chuyển tiếp 14 dự án/16,65 ha, hầu hết là các trạm xử lý nước thải ở địa phương, kè gia cố bờ sông,…. Nhìn chung, các công trình thủy lợi tiếp tục thực hiện trong năm 2025 đều là những công trình mang phục vụ mục tiêu bảo vệ môi trường cho toàn thành phố.

**+ Đất xây dựng cơ sở văn hóa:** Tiếp tục thực hiện 01 dự án là Trung tâm VH-TT tại phường Tân Mai với diện tích 0,47 ha và bổ sung mới 2 dự án 3,03 ha gồm: Nhà văn hóa Thanh niên tỉnh Đồng Nai và Bia tưởng niệm gắn với trung tâm học tập cộng đồng tại phường Tân Hiệp.

**+ Đất xây dựng cơ sở y tế:** trong năm 2025, lĩnh vực y tế sẽ thực hiện 07 cơ sở trên địa bàn thành phố với tổng diện tích 1,32 ha, trong đó:

. Chuyển tiếp: 07 dự án/ 1,31 ha, gồm: Đất xây dựng trạm y tế, diện tích 0,2 ha tại phường Long Hưng; Trạm y tế phường Thống Nhất, diện tích 0,03 ha; Trạm y tế phường Bình Đa, diện tích 0,04 ha; Trạm y tế phường An Hòa, diện tích 0,04 ha tại phường An Hòa; Trạm y tế phường An Bình, diện tích 0,2 ha và đất xây dựng cơ sở y tế (thửa 60 tờ bản đồ số 48) tại phường Thống Nhất, diện tích 0,01 ha.

**+ Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:** Trong năm 2025, thành phố bố trí quỹ đất có diện tích 33,35 ha cho 30 dự án theo nhu cầu của ngành Giáo dục. Trong đó:

. Chuyển tiếp: 29 dự án/ 32,59 ha, bao gồm một số dự án như: Trường tiểu học Trảng Dài 4 diện tích 1,36 ha; Trường THCS Phước Tân 3 diện tích 1,18 ha; Trường THPT Chu Văn An tại phường Hóa An diện tích 1,33 ha; Mở rộng trường THCS Hòa Hưng tại phường An Hòa diện tích 0,24 ha; Trường THCS tại phường Bình Đa diện tích 1,45 ha; Xây dựng Trường THCS Nguyễn Bỉnh Khiêm tại phường Bửu Long diện tích 1,51 ha; Trường THCS Ngô Nhơn Tịnh tại phường Trung Dũng diện tích 0,73 ha; Trường THCS Tân Hạnh diện tích 1,34 ha; Trường THCS Tân Phong diện tích 1,58 ha; Trường THCS Thống Nhất diện tích 1,1 ha; …

. Bổ sung mới: 01 dự án/0,76 ha là dự án Trường Tiểu học Quang Vinh.

**+ Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao:** Chuyển tiếp thực hiện đối với dự án Sân thể thao phường Tam Phước, diện tích 0,75 ha.

**+ Đất công trình năng lượng:** có 9 dự án/63,55 ha tiếp tục thực hiện trong năm 2025 gồm: Trạm biến áp 500kV Tân Uyên và đường dây đấu nối tại phường Bửu Hòa, Hóa An và Tân Hạnh diện tích 1,59 ha; Đường dây 220kV Sông Mây - Tam Phước tại phường Tam Phước diện tích 53,79 ha; Trạm BA 220 kV Tam Phước và đường dây đấu nối tại phường Phước Tân diện tích 5,95 ha; Trạm biến áp 110 kV KĐT Long Hưng và đường dây đấu nối tại phường Phước Tân diện tích 0,4 ha; Trạm Biến áp 110 kV Giang Điền và đường dây đấu nối tại phường Phước Tân, Tam Phước diện tích 0,75 ha; Trạm biến áp 110kV Phước Tân và nhánh rẽ đấu nối tại phường Phước Tân và Tam Phước diện tích 0,4 ha; Đường dây 220kV 2 mạch xuất tuyến TC 220kV trạm 500kV Long Thành - Công nghệ cao tại phường Tam Phước diện tích 0,53 ha; Đường dây 4 mạch từ trạm biến áp 220kV Tam Phước đấu nối chuyển tiếp trên đường dây 2 mạch Long Bình - Long Thành (lộ ra 110kV TBA 220kV Tam Phước) tại phường Phước Tân diện tích 0,11 ha và TBA 110kV An Phước và nhánh rẽ tại phường Tam Phước diện tích 0,03 ha.

**+ Đất di tích lịch sử - văn hóa:** chuyển tiếp 04 dự án/1,94 ha để tiếp tục thực hiện các thủ tục đất đai trong năm 2025, gồm: Tu bổ, tôn tạo di tích mộ, đền thờ Đoàn Văn Cự và 16 nghĩa binh Thiên địa hội (Khu mộ tại phường Long Bình), diện tích 0,34 ha; Mở rộng đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh, diện tích 0,97 ha tại phường Hiệp Hòa; Bảo tồn, tôn tạo Khu lăng mộ Trịnh Hoài Đức, diện tích 0,61 ha tại phường Trung Dũng; Đền Quốc Tổ Hùng Vương (mở rộng), diện tích 0,02 ha tại phường Bình Đa.

**+ Đất cơ sở tôn giáo:**

Chuyển tiếp 18 dự án/4,68 ha, gồm: Giáo xứ Phanxicô tại phường Long Bình diện tích 0,25 ha; Niệm Phật Đường Long Hưng diện tích 0,4 ha; Họ đạo Cao Đài Tân Hạnh (CĐTN) diện tích 0,37 ha; Cơ sở Hóa An (Giáo xứ Hóa An) tại phường Hóa An diện tích 0,27 ha; Chùa Long Phú tại phường Long Bình Tân diện tích 0,53 ha; Nhà Thờ Tin Lành (Chi hội Tin Lành Biên Hòa) tại phường Trung Dũng diện tích 0,07 ha; Tịnh xá Ngọc Tánh tại phường Tam Phước diện tích 0,05 ha; Chùa Chơn Nguyên tại phường Tam Phước diện tích 0,17 ha; Chùa Quảng Thông tại phường Phước Tân diện tích 0,34 ha; Tịnh xá Ngọc Duyên tại phường Trảng Dài diện tích 0,04 ha; Chùa Từ Ân tại phường Tam Phước diện tích 0,14 ha; Chùa Đại Bi tại phường Trảng Dài diện tích 0,17 ha; Giáo xứ Tây Hải tại phường Hố Nai diện tích 0,22 ha; Giáo xứ Long Bình tại phường Long Bình diện tích 0,33 ha; Giáo xứ Thiên An tại phường Phước Tân diện tích 0,34 ha; Cộng đoàn Thiên Trợ Phước Tân (thuộc Tu hội Nữ Tử Bác Ái Vinh Sơn) tại phường Phước Tân diện tích 0,78 ha và Giáo xứ Thái Hiệp tại phường Tân Mai diện tích 0,14 ha; Giáo xứ Tân Lộc tại phường Tân Mai diện tích 0,07 ha.

. Bổ sung mới: 01 dự án/0,20 ha là dự án Thiền viện Duy Lực tại phường An Hòa.

Các cơ sở tôn giáo này phần lớn đã có hiện trạng sử dụng đất đăng ký kế hoạch để thực hiện các thủ tục giao đất.

**+ Đất chợ:** chuyển tiếp 03 dự án với diện tích 1,46 ha để thực hiện trong năm 2025, gồm có: Xây dựng và mở rộng chợ Hóa An, diện tích 0,88 ha tại phường Hóa An; Mở rộng chợ Sặt, diện tích 0,09 ha tại phường Tân Biên; Chợ truyền thống Tân Vạn, diện tích 0,49 ha tại phường Tân Vạn.

**- Đất sinh hoạt cộng đồng:** Theo nhu cầu thực hiện các Nhà văn hóa tại địa phương trong năm 2025 có 8 dự án/0,21 ha, gồm: Nhà văn hóa kết hợp trụ sở làm việc KP5 tại phường Tân Hiệp diện tích 0,05 ha; Nhà văn hóa kết hợp trụ sở làm việc KP5 tại phường Tân Mai diện tích 0,02 ha; Nhà văn hóa kết hợp trụ sở làm việc KP2A tại phường Trảng Dài diện tích 0,03 ha; Văn phòng khu phố 4 tại phường Quang Vinh diện tích 0,02 ha; Văn phòng khu phố 7 tại phường Tân Phong diện tích 0,02 ha; Văn phòng khu phố 2 tại phường Bửu Hòa diện tích 0,04 ha; Nhà văn hóa khu phố 4 tại phường Tân Vạn diện tích 0,01 ha và Văn phòng khu phố 3-4 (đất công do UBND phường quản lý) tại phường Quang Vinh diện tích 0,02 ha.

**- Đất ở tại nông thôn:** chuyển tiếp thực hiện đối với dự án Khu dân cư Long Hưng, diện tích 4 ha tại phường Long Hưng.

**- Đất ở tại đô thị:** Trong những năm tới, thành phố tập trung cải tạo chỉnh trang đô thị, xây dựng các khu dân cư mới, khu đô thị mới phục vụ nhu cầu ở của người dân do đó, số lượng dự án thực hiện trong năm 2025 là 58 dự án với tổng diện tích 926,44 ha gồm 23 Khu tái định cư/164,18 ha; 02 Khu dân cư cho người có thu nhập thấp với diện tích 48,49 ha gồm: (Khu đô thị du lịch sinh thái của Công ty Tràng An) và Khu nhà ở công nhân và thu nhập thấp tại phường Bửu Hòa; 02 dự án/4,26 ha Khu nhà ở xã hội, 17 khu đất đất đấu giá quyền sử dụng đất với diện tích 5,67 ha; 11 dự án/ 697,44 ha khu dân cư, khu đô thị; 01 khu đất tại phường Tam Phước 2,8 ha dự kiến thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất; 5 dự án/ 26,63 ha nhà ở thương mại. Cụ thể:

+ Chuyển tiếp

48 dự án/ 897,84 ha từ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 để thực hiện các dự án nhà ở, bao gồm một số dự án như : Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị và du lịch Sơn Tiên tại phường An Hòa diện tích 8,05 ha; Khu tái định cư phục vụ dự án Mở rộng trường THCS Hòa Hưng tại phường An Hòa diện tích 0,23 ha; Khu tái định cư đường tránh QL1A (Công ty Đồng Thuận) tại phường Phước Tân diện tích 0,6 ha; Xây dựng hạ tầng khu dân cư phục vụ tái định cư xã Tân Hạnh diện tích 4,2 ha; Xây dựng hạ tầng khu dân cư và tái định cư phường Trảng Dài diện tích 4,5 ha; Xây dựng hạ tầng khu tái định cư phường Bửu Hòa diện tích 1,8 ha; Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án cầu Đồng Nai và kinh doanh (Công ty An Hưng Phát) tại phường Long Bình Tân diện tích 0,12 ha; Xây dựng hạ tầng Khu dân cư phục vụ tái định cư tại phường Quang Vinh diện tích 0,55 ha; Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Tân Vạn diện tích 3,24 ha; Xây dựng hạ tầng Khu tái định cư phường Thống Nhất diện tích 0,76 ha; Khu dân cư phục vụ tái định cư phường Bình Đa diện tích 2,61 ha,…

+ Bổ sung mới: 10 dự án/28,60 ha, gồm: Khu dân cư dự án số 6 (Công ty Phú Thuận Lợi) tại phường Tam Phước diện tích 19,02 ha; Khu nhà ở cao tầng kết hợp Trường mẫu giáo (Công ty CPVLXD Thế Giới Nhà) tại phường Long Bình Tân diện tích 0,99 ha; Khu dân cư phường Trảng Dài (giai đoạn 2) diện tích 1,05 ha; Khu dân cư Long Bình Tân tại phường Long Bình Tân (Cty Toàn Thịnh Phát) diện tích 3,95 ha; Khu dân cư - thương mại (Xuân Thủy) tại phường Trảng Dài diện tích 1,62 ha; Khu nhà ở công nhân và thu nhập thấp tại phường Bửu Hòa diện tích 1,93 ha; Khu đất số 82 (tờ bản đồ số 60 thửa đất số 41) tại phường Tân Biên diện tích 0,01 ha; Khu đất số 24 (Tờ 18 thửa 102) tại phường Trung Dũng diện tích 0,01 ha; Thửa đất số 76 tờ 23 tại phường Bửu Hòa diện tích 0,01 ha và Thửa đất số 267 tờ 05 tại phường Trung Dũng diện tích 0,01 ha.

**- Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** có 06 dự án/1,41 ha chuyển tiếp thực hiện trong năm năm 2025, gồm: Trụ sở Chi cục Thi hành án dân sự thành phố tại phường Bửu Long diện tích 0,2 ha; Cụm kho vật chứng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai tại phường Bửu Long diện tích 0,2 ha; Trụ sở bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố Biên Hòa và Trụ sở Ban tiếp công dân tại phường Thống Nhất diện tích 0,6 ha; Trụ sở Liên đoàn Lao động tỉnh tại phường Trung Dũng diện tích 0,34 ha; Văn phòng thường trú Báo Nhân dân tại phường Trung Dũng diện tích 0,02 ha và Trung tâm tích hợp dữ liệu tỉnh (Sở Thông tin và Truyền thông) tại phường Trung Dũng diện tích 0,05 ha.

**- Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp**: có02 dự án/2,85 ha chuyển tiếp từ kế hoạch sử dụng đất năm 2024 để tiếp tục thực hiện các thủ tục đất đai, gồm: Trung tâm Công tác xã hội tổng hợp, diện tích 2,59 ha tại phường Tân Hiệp; Trung tâm dịch vụ công ích, diện tích 0,26 ha tại phường Quang Vinh.

**- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** Có 03 dự án/32,79 ha được chuyển từ tiếp kế hoạch sử dụng đất năm 2024 gồm: Dự án chống ngập úng khu vực Suối Chùa, suối Bà Lúa và Suối Cầu Quan, diện tích 15,2 ha tại phường Long Bình Tân, An Hòa, Phước Tân; Nạo vét suối Săn Máu đoạn đầu của nhánh suối chính (xuất phát từ phường Tân Hòa) đến cầu Xóm Mai, diện tích 13,75 ha tại phường Tân Biên, Tân Hòa, Hố Nai, Trảng Dài; Nạo vét bờ trái tuyến rạch Cái Cầu (Suối Xiệp) đoạn qua phường Bửu Hòa, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, diện tích 3,84 ha tại phường Bửu Hòa, Hóa An.

3.3. Tổng hợp và cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất

Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh trong năm 2025 của thành phố và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, địa phương để phân bổ nhu cầu sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo phát huy được lợi thế và có tính khả thi. Theo đó chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Biên Hòa như sau:

**Bảng 04: Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025**

| **STT** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | **Mã** | **Hiện trạng sử dụng đất năm 2024** | **Kế hoạch sử dụng đất năm 2025** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025** | **So sánh với hiện trạng năm 2024** | **Tỷ lệ  (%)** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(5) - (4)* | *(6)* |
| ***1*** | ***Đất nông nghiệp*** | ***NNP*** | ***7.751,37*** | ***7.166,08*** | ***-585,29*** | ***27,18*** |
| 1.1 | Đất trồng lúa | LUA | 98,70 | 57,71 | -40,99 | 0,81 |
|  | *Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước* | *LUC* | 43,21 | 6,96 | -36,25 | 0,1 |
| 1.2 | Đất trồng cây hàng năm khác | HNK | 3.020,33 | 2.819,46 | -200,87 | 39,34 |
| 1.3 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | 4.157,09 | 3.850,32 | -306,77 | 53,73 |
| 1.4 | Đất rừng phòng hộ | RPH | 148,07 | 148,07 | 0,00 | 2,07 |
| 1.5 | Đất nuôi trồng thuỷ sản | NTS | 298,95 | 262,29 | -36,66 | 3,66 |
| 1.6 | Đất nông nghiệp khác | NKH | 28,23 | 28,23 | 0,00 | 0,39 |
| ***2*** | ***Đất phi nông nghiệp*** | ***PNN*** | ***18.610,65*** | ***19.195,94*** | ***585,29*** | ***72,82*** |
| 2.1 | Đất quốc phòng | CQP | 4.297,42 | 4.297,38 | -0,04 | 22,39 |
| 2.2 | Đất an ninh | CAN | 85,20 | 86,30 | 1,10 | 0,45 |
| 2.3 | Đất khu công nghiệp | SKK | 1.867,95 | 1.653,23 | -214,72 | 8,61 |
| 2.4 | Đất cụm công nghiệp | SKN | 112,62 | 112,62 | 0,00 | 0,59 |
| 2.5 | Đất thương mại, dịch vụ | TMD | 476,62 | 582,70 | 106,08 | 3,04 |
| 2.6 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | SKC | 872,78 | 858,26 | -14,52 | 4,47 |
| 2.7 | Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm | SKX | 386,37 | 412,53 | 26,16 | 2,15 |
| 2.8 | Đất phát triển hạ tầng | DHT | 3.264,31 | 3.662,94 | 398,63 | 19,08 |
|  | *Trong đó:* |  |  |  |  | 0 |
| - | Đất giao thông | DGT | 2.154,77 | 2.442,37 | 287,60 | 66,68 |
| - | Đất thủy lợi | DTL | 98,66 | 101,50 | 2,84 | 2,77 |
| - | Đất xây dựng cơ sở văn hoá | DVH | 35,81 | 42,32 | 6,51 | 1,16 |
| - | Đất xây dựng cơ sở y tế | DYT | 66,09 | 92,60 | 26,51 | 2,53 |
| - | Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo | DGD | 271,60 | 327,04 | 55,44 | 8,93 |
| - | Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao | DTT | 147,13 | 150,39 | 3,26 | 4,11 |
| - | Đất công trình năng lượng | DNL | 9,69 | 18,96 | 9,27 | 0,52 |
| - | Đất công trình bưu chính, viễn thông | DBV | 3,16 | 3,14 | -0,02 | 0,09 |
| - | Đất có di tích lịch sử - văn hóa | DDT | 9,84 | 11,78 | 1,94 | 0,32 |
| - | Đất bãi thải, xử lý chất thải | DRA | 21,48 | 21,48 | 0,00 | 0,59 |
| - | Đất cơ sở tôn giáo | TON | 181,19 | 181,62 | 0,43 | 4,96 |
| - | Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | NTD | 227,27 | 223,43 | -3,84 | 6,1 |
| - | Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội | DXH | 20,26 | 17,67 | -2,59 | 0,48 |
| - | Đất chợ | DCH | 12,85 | 14,16 | 1,31 | 0,39 |
| - | Đất hạ tầng khác | DHK | 4,50 | 14,47 | 9,97 | 0,4 |
| 2.9 | Đất danh lam thắng cảnh | DDL | 45,89 | 45,89 | 0,00 | 0,24 |
| 2.10 | Đất sinh hoạt cộng đồng | DSH | 5,83 | 5,85 | 0,02 | 0,03 |
| 2.11 | Đất khu vui chơi, giải trí công cộng | DKV | 255,69 | 386,00 | 130,31 | 2,01 |
| 2.12 | Đất ở tại nông thôn | ONT | 363,53 | 362,49 | -1,04 | 1,89 |
| 2.13 | Đất ở tại đô thị | ODT | 4.539,44 | 4.639,03 | 99,59 | 24,17 |
| 2.14 | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | TSC | 38,55 | 67,97 | 29,42 | 0,35 |
| 2.15 | Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp | DTS | 11,14 | 14,25 | 3,11 | 0,07 |
| 2.16 | Đất tín ngưỡng | TIN | 15,67 | 14,67 | -1,00 | 0,08 |
| 2.17 | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | SON | 1.727,56 | 1.749,66 | 22,10 | 9,11 |
| 2.18 | Đất có mặt nước chuyên dùng | MNC | 244,08 | 244,17 | 0,09 | 1,27 |
| **\*** | **Đất đô thị** | **KDT** | **25.199,96** | **25.199,96** | **0,00** | **131,28** |

**A. Đất nông nghiệp**

Để thực hiện việc xây dựngvà phát triển đô thị, hệ thống cơ sở hạ tầng, các công trình xây dựng phục vụ mục đích công cộng, an ninh quốc phòng, công trình sản xuất kinh doanh,… nên trong kỳ quy hoạch diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố dự kiến sẽ giảm dần. Do đó, chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp là 7.166,08ha chiếm 27,18% diện tích tự nhiên, giảm 585,29 ha so với hiện trạng. Diện tích đất nông nghiệp giảm do bố trí quỹ đất để từng bước thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn đô thị loại I.

Cụ thể:

**- Đất trồng lúa:** Theo diện tích hiện trạng, thành phố có 98,70 ha đất trồng lúa. Toàn bộ diện tích đất trồng lúa thuộc địa bàn các phường Phước Tân, Bửu Long, Hiệp Hòa, Tam Phước, Tân Hạnh. Để thực hiện các dự án trong kế hoạch sử dụng đất trồng lúa năm 2025 thì diện tích đất trồng lúa sẽ giảm đi 40,99 ha so với hiện trạng để phục vụ xây dựng các dự án về đất thương mại, dịch vụ (2,56 ha); đất giao thông (6,37 ha); đất ở tại đô thị (32,06 ha).

*Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước năm 2025 là 6,96 ha sẽ giảm đi 36,25 ha so với hiện trạng để chuyển sang mục đích đất ở (31,2 ha) và đất giao thông (5,05 ha).*

**- Đất trồng cây hàng năm khác:** hiện trạng là 3.020,33ha, kế hoạch 2025 sẽ chuyển mục đích 200,87 ha so với hiện trạng để triển khai thực hiện nhiều dự án có sử dụng đất trồng cây hàng năm như: Khu công nghiệp Amata; Khu dân cư dự án số 6 (Công ty Phú Thuận Lợi); Khai thác chế biến Đá xây dựng Mỏ đá Tân Cang 9; Đất giáo dục (Thửa đất số 664 tờ bản đồ số 49 (J250) như vậy chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025 là 2.819,46.

**- Đất trồng cây lâu năm:** kế hoạch sử dụng đất 2025 có 3.850,32 ha đất trồng cây lâu năm, giảm 306,77 ha so với hiện trạng. Trong năm 2025, phần diện tích giảm do chuyển sang các mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện một số dự án phát triển kinh tế xã hội của thành phố.

**- Đất rừng phòng hộ:** chỉ tiêu rừng phòng hộ trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố là 148,07 ha không thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất.

**- Đất nuôi trồng thủy sản:** hiện trạng năm 2024 là 298,95 ha, chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025 là 262,29 giảm 36,66 ha so với hiện trạng sử dụng đất. Diện tích giảm chủ yếu tại các phường, xã thuộc vùng ven thành phố, giảm được chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp để thực hiện xây dựng các dự án hạ tầng kinh tế như giao thông, thủy lợi, khu dân cư mới, khu đô thị, ...

**- Đất nông nghiệp khác:** định hướng di dời các cơ sở giết mổ trong khu đô thị sẽ được thành phố tính toán và thực hiện trong những năm tới. Do đó, diện tích đất nông nghiệp khác là 28,23 ha, không thay đổi so với hiện trạng.

**B. Đất phi nông nghiệp:**

Trên cơ sở định hướng phát triển đô thị, hệ thống cơ sở hạ tầng trong giai đoạn đến năm 2030, thành phố sẽ từng bước hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nên trong kỳ kế hoạch sử dụng đất năm 2025 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp là 19.195,94 ha, chiếm 72,82% diện tích tự nhiên, cao hơn 585,29 ha so với hiện trạng. Cụ thể như sau:

**- Đất quốc phòng:** hiện trạng là 4.297,42 ha, kế hoạch năm 2025 là 4.297,38 ha, giảm 0,04 ha so với hiện trạng do thực hiện công trình Đường ven sông Đồng Nai (đoạn từ cầu Hóa An đến ranh huyện Vĩnh Cửu).

**- Đất an ninh:** Trong năm 2025, trên địa bàn thành phố có 86,30 ha diện tích đất an ninh, tăng 1,10 ha so với hiện trạng sử dụng đất năm 2024, để Xây dựng Cơ sở làm việc của lực lượng Cảnh sát giao thông đường thủy (Phòng PC 68) với diện tích 1,10 ha, các công trình an ninh còn lại đều đã có hiện trạng, chỉ đưa vào để thực hiện thủ tục giao đất do đó các công trình này không làm thay đổi hiện trạng.

**- Đất khu công nghiệp:** diện tích đất khu công nghiệp trong năm 2025 là 1.653,23 ha, giảm 214,72 ha so với hiện trạng do thực hiện chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 sang Khu đô thị Thương mại dịch vụ tại phường An Bình.

**- Đất cụm công nghiệp:** hiện trạng sử dụng đất 2024 là 112,62 ha, kế hoạch 2025 đất cụm công nghiệp không thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất năm 2024.

**- Đất thương mại, dịch vụ:** để phù hợp với định hướng phát triển chung, diện tích đất thương mại dịch vụ trong năm 2025 là 582,70 ha, tăng 106,08 ha so với hiện trạng sử dụng đất do thực hiện các dự án thương mại dịch vụ để phát triển kinh tế cho toàn thành phố Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Biên Hòa 1, Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, Khu đô thị du lịch sinh thái Sơn Tiên tai phường An Hòa, .... Đất thương mại dịch vụ tăng chủ yếu từ các mục đích như đất khu công nghiệp 54,86 ha, đất trồng cây hàng năm khác 5,80 ha, đất trồng cây lâu năm 16,25 ha, ....

**- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** hiện trạng năm 2024 là 872,78 ha, kế hoạch năm 2025 diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là 858,26 ha, giảm 14,52 ha so với hiện trạng. Nguyên nhân giảm chủ yếu do thực hiện di dời các nhà xưởng, lò gạch ra khỏi các khu dân cư để bố trí thực hiện cá dự án phục vụ kết nôi hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội. Diện tích đất cở sở sản xuất giảm chủ yếu do chuyển sang các loại đất sau: đất khu công nghiệp 4,70 ha, đất phát triển hạ tầng 4,16 ha, đất ở tại đô thị 7,03 ha.

**- Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** hiện trạng năm 2024 là 386,37 ha, kế hoạch năm 2025 là 412,53 ha, tăng 26,16 ha hiện trạng sử dụng đất, để tiếp tục thực hiện thủ tục đất đai đối với các mỏ đá tại phường Phước Tân và phường Tam Phước.

**- Đất phát triển hạ tầng:** diện tích đất phát triển hạ tầng trong năm 2025 là 3.662,94 ha, tăng 398,63 ha so với hiện trạng năm 2024. Trong đó, đó diện tích đất giao thông tăng chiếm tỷ lệ cao trong nhóm đất này. Các dự án trọng điểm của thành phố sẽ được đưa vào thực hiện trong năm 2025 nhằm phát triển kịp thời và phù hợp với định hướng chung.

**+ Đất giao thông:** trong năm 2025, thành phố sẽ thực hiện mở rộng, nâng cấp, xây dựng một số tuyến đường trọng yếu như Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại phường Phước Tân, Tam Phước diện tích 59,35 ha; Cảng Đồng Nai (mở rộng) tại phường Long Bình Tân diện tích 15,59 ha; Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản diện tích 27,5 ha; Đầu tư xây dựng hương lộ 2 nối dài (đoạn 1-giai đoạn 1) tại phường An Hòa và Long Hưng diện tích 12,8 ha; Nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Tri Phương tại phường Bửu Hòa diện tích 2,63 ha; Đường ven sông Đồng Nai (đoạn từ cầu Hóa An đến ranh huyện Vĩnh Cửu) tại phường Bửu Long diện tích 17,64 ha; Đường trục Trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu đến đường Đặng Văn Trơn (Cầu Thống Nhất và đường kết nối 02 đầu cầu), tại phường Thống Nhất và phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa diện tích 33,39 ha; Đường từ nút giao vườn Mít đến đường Võ Thị Sáu tại phường Trung Dũng, Thống Nhất diện tích 9,8 ha; .... Vì vậy, diện tích đất giao thông trong năm 2025 là 2.442,37 ha, tăng 287,60 ha so với hiện trạng; phần diện tích tăng được sử dụng chủ yếu từ các mục đích đất trồng cây hàng năm khác 55,20 ha, đất trồng cây lâu năm 95,72 ha, đất ở 63,63 ha, ...

**+ Đất thủy lợi:** kế hoạch sử dụng đất năm 2025 có diện tích là 101,50 ha, tăng 2,84 ha so với hiện trạng năm 2024 (98,66 ha) để tiếp tục thực hiện một số dự án thủy lợi nhằm bảo vệ môi trường thiên nhiên và nguồn nước như Trạm bơm tăng áp và hệ thống cấp nước Thiện Tân (gđ 2) tại phường Tân Biên, Long Bình; Xây dựng một số hạng mục thuộc tiểu dự án trạm xử lý nước thải số 1 tại phường Hố Nai; Trạm xử lý nước thải số 2 tại phường Tam Hiệp; Kè chống sạt lở bờ sông Đồng Nai (đoạn từ cầu Rạch Cát đến Cầu Ghềnh phía Cù Lao Phố) tại phường Hiệp Hòa; Kè gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn từ khu dân cư dọc sông Rạch Cát đến nhà máy xử lý nước thải số 2; Kè gia cố bờ trái sông Đồng Nai (đoạn từ đình Phước Lư đến khu dân cư dọc sông Rạch Cát) tại phường Trung Dũng, Thống Nhất; Gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn từ Nhà máy xử lý nước thải số 2 phường Tam hiệp đến cầu An Hảo tại phường An Bình và Tam Hiệp, ...

**+ Đất xây dựng cơ sở văn hóa:** hiện trạng năm 2024 có diện tích là 35,81 ha, kế hoạch sử dụng đất năm 2025 là 42,32 ha, cao hơn 6,51 ha so với hiện trạng. Trong năm 2025 thành phố tiếp tục bố trí quỹ đất văn hóa trong các khu đô thị mới trên địa bàn thành phố để đảm bảo đủ nhu cầu sử dụng cho địa phương với các công trình như: Trung tâm VH-TT tại phường Tân Mai; Nhà văn hóa Thanh niên tỉnh Đồng Nai và Bia tưởng niệm gắn với trung tâm học tập cộng đồng tại phường Tân Hiệp.

**+ Đất xây dựng cơ sở y tế:** kế hoạch sử dụng đất 2025 có diện tích 92,60 ha, tăng 26,51 ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng chủ yếu do thực hiện xây dựng mới và mở rộng các cơ sở y tế hiện hữu trên địa bàn thành phố và các hạng mục đất y tế trong các dự án án dân cư.

**+ Đất xây dựng cơ sở giáo dục – đào tạo:** theo sự phát triển chung của toàn thành phố, trong năm 2025 tiếp tục thực hiện và xây dựng mới các cấp cơ sở giáo dục – đào tạo; do đó, diện tích trong năm 2025 là 327,04 ha, tăng 55,44 ha so với hiện trạng năm 2024; đồng thời, bố trí quỹ đất giáo dục trong các khu đô thị mới trên địa bàn thành phố để đảm bảo đủ nhu cầu sử dụng cho địa phương.

**+ Đất xây dựng cơ sở thể dục – thể thao:** diện tích đất cơ sở thể dục – thể thao trong năm 2025 là 150,39 ha, tăng 3,26 ha so với hiện trạng năm 2024, trong đó diện tích giảm do dự án Chợ truyền thống Tân Vạn có sử dụng 0,47 ha đất thể dục thể thao và Dự án chống ngập úng khu vực Suối Chùa, suối Bà Lúa và Suối Cầu Quan có sử dụng 0,75 ha ; diện tích tăng do trong năm tiếp tục thực hiện dự án Sân thể thao phường Tam Phước và thực hiện phần diện tích đất thể thao trong Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa.

**+ Đất công trình năng lượng:** hiện trạng sử dụng đất năm 2024 là 9,69 ha, kế hoạch năm 2025 có diện tích 18,96 ha, tăng 9,27 ha do thực hiện các Trạm biến áp, Trụ điện để đảm bảo đáp ứng việc cấp điện cho nhu cầu đời sống và sản xuất của người dân trên địa bàn thành phố.

**+ Đất công trình bưu chính viễn thông:** hiện trạng năm 2024 là 3,16 ha, kế hoạch sử dụng đất năm 2025 là 3,14 ha, giảm 0,02 ha so với hiện trạng. Diện tích giảm do trong năm 2024 thực hiện dự án Đường từ nút giao vườn Mít đến đường Võ Thị Sáu. Trong năm kế hoạch, thành phố chưa đưa vào thực hiện các dự án bưu chính viễn thông.

**+ Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** nhằm nâng cao giá trị các di tích lịch sử - văn hóa, trong năm 2025 thành phố tiếp tục trùng tu, mở rộng và cải tạo khu di tích đã hình thành lâu đời là dự án Tu bổ, tôn tạo di tích mộ, đền thờ Đoàn Văn Cự và 16 nghĩa binh Thiên địa hội (Khu mộ tại phường Long Bình), Mở rộng đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh tại phường Hiệp Hòa, .... vì vậy, diện tích kế hoạch năm 2025 là 11,78 ha, tăng 1,94 ha so với hiện trạng năm 2024.

**+ Đất bãi thải, xử lý chất thải:** trong giai đoạn đến năm 2030, thành phố dự kiến sẽ đóng cửa bãi rác tại phường Trảng Dài và bố trí điểm trung chuyển tập trung tại các khu vực ngoài dân cư. Hiện nay, thành phố đang nghiên cứu, tính toán để đưa ra phương án phù hợp với định hướng trên, do đó, trong kế hoạch năm 2025 diện tích đất bãi thải, xử lý chất thải là 21,48 ha không thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất năm 2024.

**+ Đất cơ sở tôn giáo:** hiện trạng năm 2024 là 181,19 ha, kế hoạch sử dụng đất năm 2025 có diện tích 181,62 ha, tăng 0,43 ha so với hiện trạng. Diện tích tăng do thực hiện mở rộng, xây dựng các cơ sở tôn giáo trên địa bàn thành phố.

**+ Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng:** thành phố đang từng bước thực hiện di dời các cơ sở chôn cất nhỏ lẻ trong khu dân cư; do vậy, chỉ tiêu trong năm 2025 là 223,43 ha, giảm 3,84 ha so với hiện trạng năm 2024 để thực hiện các dự án hạ tầng xã hội, cải tạo chỉnh trang đô thị.

**+ Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội:** hiện trạng năm 2024 là 20,26 ha, kế hoạch sử dụng đất năm 2025 là 17,67 ha, giảm 2,59 ha so với hiện trạng sử dụng đất, để thực hiện công trình Trung tâm Công tác xã hội tổng hợp tại phường Tân Hiệp.

**+ Đất chợ:** kế hoạch sử dụng đất năm 2025 có diện tích 14,16 ha, tăng 1,31 ha so với hiện trạng năm 2024 do thực hiện dự án Chợ truyền thống Tân Vạn, Xây dựng và mở rộng chợ Hóa An và mở rộng chợ Sặt tại phường Tân Biên.

**+ Đất hạ tầng khác:** hiện trạng năm 2024 là 4,50 ha, trong năm 2025 có diện tích 14,47 ha, tăng 9,97 ha so với hiện trạng sử dụng đất. Diện tích tăng do các dự án khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Biên Hòa có dự trữ một phần diện tích đất hạ tầng để xây dựng các công trình hạ tầng, kỹ thuật khác phục vụ nhu cầu của người dân.

**- Đất danh lam thắng cảnh:** diện tích đất danh lam thắng cảnh của thành phố trong năm 2025 là 45,89 ha, không thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất năm 2024.

**- Đất sinh hoạt cộng đồng:** hiện trạng năm 2024 là 5,83 ha, kế hoạch sử dụng đất năm 2025 có diện tích 5,85 ha, tăng 0,02 ha chủ yếu do tiếp thực hiện các Nhà văn hóa khu phố tại các phường.

**- Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố sẽ bố trí các quỹ đất với diện tích 386 ha, tăng 130,31 ha so với hiện trạng để thực hiện các dự án khu vui chơi, giải trí, hình thành các hệ thống cây xanh bảo vệ nguồn suối, bảo tồn cảnh quan tự nhiên của thành phố.

**- Đất ở tại nông thôn:** hiện trạng năm 2024 là 363,53 ha, kế hoạch năm 2025 là 362,49 ha, giảm 1,04 ha so với hiện trạng sử dụng đất, nguyên nhân chủ yếu để tiếp tục thực hiện dự án Hương Lộ 2 (đoạn 1 từ QL 51 đến cầu Long Hưng)và xây dựng Niệm Phật Đường tại xã Long Hưng.

**- Đất ở đô thị:** kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố có 4.639,03 ha diện tích đất ở đô thị, tăng 99,59 ha so với hiện trạng. Diện tích đất ở đô thị tăng nhằm đáp ứng nhu cầu ở của các hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thành phố, và thực hiện các dự án như tái định cư, nhà ở xã hội, khu đô thị, .... và cũng đảm bảo việc an cư cho các hộ dân bị thu hồi đất để thực hiện dự án. Một số dự án trên địa bàn thành phố như Khu tái định cư phục vụ dự án Khu đô thị và du lịch Sơn Tiên tại phường An Hòa, Khu tái định cư phường Thống Nhất và phường Tân Mai (khu 1 và khu 2), Khu dân cư số 3 tại phường Bửu Long.

**- Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** hiện trạng năm 2024 là 38,55 ha, kế hoạch năm 2025 có diện tích 67,97 ha, tăng 29,42 ha do tiếp tục thực hiện xây dựng các Trụ sở làm việc của cơ quan Nhà nước trên địa bàn thành phố gồm Cụm kho vật chứng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và Văn phòng thường trú Báo Nhân dân, Trụ sở bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố Biên Hòa và Trụ sở Ban tiếp công dân tại phường Thống Nhất.

**- Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** hiện trạng năm 2024 là 11,14 ha, kế hoạch năm 2025 có diện tích 14,25 ha, tăng 3,11 ha so với hiện trạng để thực hiện 02 công trình gồm: Trung tâm Công tác xã hội tổng hợp tại phường Tân Hiệp và Trung tâm dịch vụ công ích tại phường Quang Vinh.

**- Đất tín ngưỡng:** kế hoạch sử dụng đất năm 2025 đất cơ sở tín ngưỡng có diện tích 14,67 ha, giảm 1,00 ha so với hiện trạng năm 2024. Nguyên nhân giảm do trong năm 2024 thực hiện dự án Đường từ nút giao vườn Mít đến đường Võ Thị Sáu có sử dụng 0,18 ha đất cơ sở tín ngưỡng, chuyển đổi chức năng đất tín ngưỡng sang đất có di tích lịch sử, văn hóa (công trình Mở rộng đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh và Đền Quốc Tổ Hùng Vương (mở rộng)).

**- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** hiện trạng năm 2024 có diện tích 1.727,56 ha, kế hoạch sử dụng đất năm 2025 có diện tích 1.749,66 ha, tăng 22,10 ha so với hiện trạng chủ yếu do thực dự án Nạo vét bờ trái tuyến rạch Cái Cầu (Suối Xiệp) đoạn qua phường Bửu Hòa, phường Hóa An, Dự án chống ngập úng khu vực Suối Chùa, suối Bà Lúa và Suối Cầu Quan, Nạo vét suối Săn Máu đoạn đầu của nhánh suối chính (xuất phát từ phường Tân Hòa) đến cầu Xóm Mai.

**- Đất có mặt nước chuyên dùng:** kế hoạch sử năm 2025 là 244,17 ha, tăng 0,09 ha so với hiện trạng sử dụng đất năm 2024, chủ yếu do xây dựng các công trình mặt nước trong khu dân cư số 3 và thực hiện dự án Cải tạo cảnh quan xung quanh khu vực Hồ Điều Hòa.

3.4. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa

3.4.1. Về công trình dự án

Toàn bộ 239 dự án/ 1.802,57 ha đều phù hợp với bản đồ quy hoạch sử dụng đất năm 2030 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/1/2022

3.4.2. Về chỉ tiêu sử dụng đất

Các chỉ tiêu sử dụng đất sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Biên Hòa đều đảm bảo theo chỉ tiêu do UBND tỉnh phân bổ cho thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 sử dụng đất đến năm 2030 được duyệt, tuy nhiên, có một số chỉ tiêu cần làm rõ như sau:

**Bảng 5.** Sự phù hợp chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025 với chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 được UBND tỉnh phân bổ tại Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 29/8/2024

*Đơn vị tính: ha*

| **STT** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | **Mã** | **Hiện trạng sử dụng đất năm 2024** | **Chỉ tiêu do UBND tỉnh phân bổ cho cấp huyện tại Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 29/8/2024** | **Kế hoạch sử dụng đất năm 2025** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất năm 2025** | **So sánh với hiện trạng năm 2024** | **So sánh với chỉ tiêu UBND tỉnh phân bổ cho cấp huyện** |
| ***1*** | ***Đất nông nghiệp*** | ***NNP*** | ***7.751,37*** | ***6.930,98*** | ***7.166,08*** | ***-585,29*** | ***235,10*** |
| \* | Đất rừng phòng hộ | RPH | 148,07 | 157,38 | 148,07 | - | -9,31 |
| ***2*** | ***Đất phi nông nghiệp*** | ***PNN*** | ***18.610,65*** | ***19.431,13*** | ***19.195,94*** | ***585,29*** | ***-235,19*** |
| 2.1 | Đất quốc phòng | CQP | 4.297,42 | 4.068,08 | 4.297,38 | -0,04 | 229,30 |
| 2.2 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | SKC | 872,78 | 683,36 | 858,26 | -14,52 | 174,90 |
| 2.3 | Đất phát triển hạ tầng | DHT | 3.264,31 | 3.547,90 | 3.662,94 | 398,63 | 115,04 |
| - | Đất bãi thải, xử lý chất thải | DRA | 21,48 | 7,87 | 21,48 | - | 13,61 |
| - | Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | NTD | 227,27 | 196,95 | 223,43 | -3,84 | 26,48 |

**- Đất rừng phòng hộ**: chỉ tiêu đất rừng phòng hộ trong năm 2025 của thành phố Biên Hòa là 148,07 ha, không thay đổi so với diện tích hiện trạng sử dụng đất năm 2024; tuy nhiên chỉ tiêu này thấp hơn 18,08 ha so với chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030. Nguyên nhân do một số khu vực trong ranh giới Trung tâm Dịch vụ Nông nghiệp tỉnh Đồng Nai quản lý hiện đang thống kê là các lại đất khác theo quy hoạch ba loại rừng, nên vẫn thống kê các khu vực này là đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng cây lâu năm hiện trạng năm 2024, vì vậy chỉ tiêu rừng phòng hộ trong bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thấp hơn so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt. Thực tế trong năm 2025, trên địa bàn thành phố không thực hiện công trình, dự án có sử dụng hiện trạng đất rừng phòng hộ.

**- Đất quốc phòng**: chỉ tiêu được UBND tỉnh phân bổ là 4.068,08 ha, kế hoạch 2025 đề xuất chỉ tiêu 4.297,38 ha, cao hơn 229,30 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân do chỉ tiêu đất quốc phòng trong giai đoạn 2021-2030 thành phố dự kiến sẽ giảm còn 4.191,84 ha để thực hiện bàn giao các khu gia đình quân nhân, khu quân đội cho địa phương quản lý như: Bàn giao khu gia đình Quân nhân Trường Sỹ quan Lục quân II; Bàn giao khu đất tại Lữ đoàn TTG 26,... Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa đưa vào kế hoạch sử dụng đất để thực hiện (dự kiến sẽ thực hiện sau năm 2025); do đó vẫn thống kê các các khu đất trên là đất quốc phòng trong hiện trạng năm 2024, vì vậy chỉ tiêu đất quốc phòng trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

**- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp**: chỉ tiêu thành phố được phân bổ là 683,36 ha, kế hoạch 2025 đề xuất 858,26 ha, cao hơn 174,90 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân do trong giai đoạn 2021-2030 thành phố dự kiện thực hiện một số công trình có sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp KCN Hố Nai giai đoạn II; Khu đất thương mại - dịch vụ tại phường Phước Tân và một số công trình, hạ tầng kỹ thuật khác; do đó chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sẽ giảm còn 683,36 ha. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa thực hiện, dẫn đến hiện trạng sử dụng đất năm 2024 của đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt. Về bản chất diện tích đất cơ sản xuất phi nông nghiệp giảm chưa đạt so với chỉ tiêu quy hoạch (chưa chuyển sang các mục đích sử dụng đất theo quy hoạch). Các dự án có sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê trong đó đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2025 đối với một số dự án như KCN Hố Nai giai đoạn II mở rộng, ... Như vậy, chỉ tiêu đất cơ sở phi nông nghiệp (854,69 ha) của thành phố đã bố trì phù hợp theo quy hoạch được duyệt.

**- Đất bãi thải, xử lý chất thải**: chỉ tiêu đất bãi thải, xử lý chất thải được UBND tỉnh phân bổ dự kiến giảm còn 7,87 ha do thực hiện đóng cửa bãi rác tại phường Trảng Dài. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa thực hiện dẫn đến diện tích hiện trạng sử dụng đất bãi thải, xử lý chất cao hơn so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt. Hiện nay, thành phố đang nghiên cứu, tính toán các phương án đảm bảo tính khả thi khi thực hiện đóng cửa bãi rác và chưa có kế hoạch di dời bãi rác trong năm 2025. Vì vậy, chỉ tiêu đất bãi thải, xử lý chất thải trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 cao hơn 13,61 ha so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt là phù hợp.

**- Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng**: Trong kỳ quy hoạch đến năm 2030 thành phố dự kiến di dời các khu chôn cất nhỏ lẻ đã được hình thành lâu đời, chuyển sang chôn cất tập trung để dành quỹ đất bố trình các công trình hạ tầng kinh tế xã hội như Trường MN Tân Biên (sử dụng 1,08 ha); Trường tiểu học tại phường Tân Mai (sử dụng 1,27 ha); và các công trình khu dân cư thương mại theo quy hoạch khác... do đó, chỉ tiêu quy hoạch dự kiến sẽ giảm còn 189,80 ha. Tuy nhiên, đến nay các công trình nêu trên chưa thực hiện dẫn đến chỉ tiêu này cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt. Trong năm 2025, thành phố tiếp tục thực hiện di dời, dành quỹ đất để thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật góp phần phát triển kinh tế - xã hội cho tỉnh và thành phố và không thực hiện xây dựng các công trình nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng mới. Vì vậy, chỉ tiêu đất nhà tang lễ, nhà hỏa táng (223,43ha) trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 là phù hợp với quy hoạch được duyệt.

3.5. Số lượng dự án và diện tích đất phải thu hồi đất trong năm 2025

Trong số các dự án trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 nêu trên thì các dự án sẽ thu hồi đất theo Điều 78, Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 là 79 dự án/ 1.013,61 ha với diện tích đất cần thu hồi là 996,20 ha;

Cụ thể:

- Các dự án cần thu hồi đất theo Điều 78 Luật Đất đai năm 2024 là 02 dự án với diện tích cần thu hồi là 1,21 ha.

- Các dự án cần thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai là 59 dự án với diện tích thu hồi là 637,62 ha.

- Các dự án cần thu hồi đất thuộc Điều 82 Luật Đất đai là 15 dự án với tổng diện tích thu hồi là 4,09 ha, trong đó:

**Bảng 06: Chỉ tiêu thu hồi đất trong năm 2025**

*Đơn vị tính: ha*

| **TT** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | **Mã loại đất** | **Tổng**  **diện tích**  **(ha)** |
| --- | --- | --- | --- |
|
| **1** | **Đất nông nghiệp** | **NNP** | **584,57** |
|  | *Trong đó*: |  |  |
| 1.1 | Đất trồng lúa | LUA | 205,28 |
|  | *Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước* | *LUC* | 42,76 |
| 1.2 | Đất trồng cây hàng năm khác | HNK | 133,02 |
| 1.3 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | 171,03 |
| 1.4 | Đất rừng sản xuất | RSX | 29,75 |
| 1.5 | Đất nuôi trồng thuỷ sản | NTS | 45,49 |
| **2** | **Đất phi nông nghiệp** | **PNN** | **499,76** |
|  | *Trong đó:* |  |  |
| 2.1 | Đất quốc phòng | CQP | 3,11 |
| 2.2 | Đất an ninh | CAN | 0,43 |
| 2.3 | Đất khu công nghiệp | SKK | 239,59 |
| 2.4 | Đất thương mại, dịch vụ | TMD | 0,27 |
| 2.5 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | SKC | 28,28 |
| 2.6 | Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm | SKX | 1,20 |
| 2.7 | Đất phát triển hạ tầng | DHT | 96,20 |
|  | *Trong đó:* |  |  |
| - | Đất giao thông | DGT | 84,09 |
| - | Đất thủy lợi | DTL | 3,90 |
| - | Đất xây dựng cơ sở văn hoá | DVH | 0,72 |
| - | Đất xây dựng cơ sở y tế | DYT | 0,11 |
| - | Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo | DGD | 1,96 |
| - | Đất xây dựng cơ sở thể dục - thể thao | DTT | 0,08 |
| - | Đất công trình năng lượng | DNL | 0,81 |
| - | Đất công trình bưu chính, viễn thông | DBV | 0,01 |
| - | Đất cơ sở tôn giáo | TON | 0,16 |
| - | Đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | NTD | 4,33 |
| - | Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ | DKH | 0,01 |
| - | Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội | DXH | 0,03 |
| 2.8 | Đất ở tại nông thôn | ONT | 0,16 |
| 2.9 | Đất ở tại đô thị | ODT | 74,81 |
| 2.10 | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | TSC | 13,07 |
| 2.11 | Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp | DTS | 0,03 |
| 2.12 | Đất cơ sở tín ngưỡng | TIN | 0,50 |
| 2.13 | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | SON | 41,90 |
| 2.14 | Đất có mặt nước chuyên dùng | MNC | 0,20 |

3.6. Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất năm 2025

Theo định hướng sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố sẽ tập trung phát triển các hệ thống hạ tầng xã hội, kế hoạch chỉnh trang đô thị. Do đó, số lượng dự án và diện tích cần chuyển mục đích trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố là khá lớn.

Thực tế, diện tích cần phải chuyển mục đích có tỷ lệ không cao so với tổng diện tích dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất của thành phố. Do trên địa bàn thành phố từ lâu đã hình thành các khu dân cư tập trung tại hầu hết các phường, vì vậy, trong quá trình hình thành các khu dân cư mới, đô thị mới để thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị thì diện tích các loại đất khác chuyển sang đất ở thực chất là không nhiều.

Trong năm 2025, diện tích chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép theo quy định tại theo khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai năm 2024 cụ thể như sau:

**Bảng 07: Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất năm 2025 theo loại đất hiện trạng**

| **TT** | **Mục đích sử dụng đất** | **Mã loại đất** | **Tổng**  **diện tích**  **(ha)** |
| --- | --- | --- | --- |
|
|  |
| **1** | **Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp** | **NNP/PNN** | **585,29** |
|  | *Trong đó:* |  |  |
| 1.1 | Đất trồng lúa | LUA/PNN | 40,99 |
|  | *Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước* | *LUC/PNN* | 36,25 |
| 1.2 | Đất trồng cây hàng năm khác | HNK/PNN | 200,87 |
| 1.3 | Đất trồng cây lâu năm | CLN/PNN | 306,77 |
| 1.4 | Đất nuôi trồng thuỷ sản | NTS/PNN | 36,66 |
| **2** | **Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở** | **PKO/OCT** | **127,36** |

- Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp là 585,29 ha, trong đó:

+ Đất trồng lúa chuyển sang đất phi nông nghiệp là 40,99 ha. Trong đó, chủ yếu chuyển mục đích từ các phường như Bửu Long, Hiệp Hòa,…. Trong đó đất chuyên trồng lúa nước là 36,25 ha.

+ Đất trồng cây hàng năm khác chuyển sang đất phi nông nghiệp là 200,87 ha. Trong đó, chủ yếu chuyển sang các loại đất quan trọng như đất thương mại dịch vụ, đất phát triển hạ tầng, đất ở đô thị,...

+ Đất trồng cây lâu năm chuyển sang phi nông nghiệp là 306,77 ha. Trong đó, chủ yếu chuyển sang đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng, đất ở, ....

+ Đất nuôi trồng thủy sản chuyển sang đất phi nông nghiệp 36,66 ha. Phần lớn diện tích chuyển tại các phường Bửu Hòa, Hiệp Hòa, Tam Phước, ....

- Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở 127,36 ha. Diện tích chuyển mục đích chủ yếu là đất khu công nghiệp 116,20 ha,...

**Bảng 08: Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất năm 2025 theo loại đất trong hồ sơ địa chính**

| **TT** | **Mục đích sử dụng đất** | **Mã** | **Tổng**  **diện tích**  **(ha)** |
| --- | --- | --- | --- |
|
|  |
| **1** | **Đất nông nghiệp chuyển sang phi nông nghiệp** | **NNP/PNN** | **852,36** |
|  | *Trong đó:* |  |  |
| 1.1 | Đất trồng lúa | LUA/PNN | 321,23 |
|  | *Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước* | *LUC/PNN* | *95,25* |
| 1.2 | Đất trồng cây hàng năm khác | HNK/PNN | 165,65 |
| 1.3 | Đất trồng cây lâu năm | CLN/PNN | 256,93 |
| 1.4 | Đất rừng sản xuất | RSX/PNN | 50,17 |
| 1.5 | Đất nuôi trồng thuỷ sản | NTS/PNN | 58,38 |
| **2** | **Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở** | **PKO/OCT** | **139,89** |

**3.7. Dự kiến các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025**

Việc tính toán các khoản thu, chi liên quan đến đất đai trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Biên Hòa dựa trên các căn cứ chính sau:

- Nghị định số 103/202024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

- Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và được bổ sung tại Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2020 - 2025 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 53/2023/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ vào diện tích chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích cần thu hồi trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Biên Hòa, dự kiến các khoản thu, chi từ đất của thành phố như sau:

- Các khoản thu từ đất bao gồm: thu từ việc giao đất ở đô thị, đất ở nông thôn, cho thuê đất, thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tổng các khoản thu từ đất khoảng 46.669 tỷ đồng.

- Tổng chi từ đất khoảng 21.705 tỷ đồng, gồm các khoản chi: chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi, tài sản trên đất, chi hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, chi suất tái định cư tối thiểu.

Trên đây chỉ là dự kiến thu chi giả định dựa trên bảng giá đất và các văn bản hướng dẫn hiện hành tại thời điểm lập kế hoạch sử dụng đất. Thu chi thực tế phụ thuộc vào thời điểm triển khai công trình ở thời điểm nào thì trên cơ sở hướng dẫn áp dụng đơn giá, khung giá và giá trên thị trường cụ thể tại thời điểm đó cũng như cho từng công trình cụ thể.

IV.GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Giải pháp bảo vệ, cải tạo đất và bảo vệ môi trường

4.1.1. Giải pháp về bảo vệ, cải tạo đất

- Khuyến khích, hỗ trợ các tổ chức, cá nhân sử dụng hợp lý tài nguyên đất như đầu tư cải tạo đất, nâng cao độ phì của đất; trồng cây để bảo vệ tầng đất canh tác; ngăn ngừa giảm thiểu thoái hóa đất; thực hiện các biện pháp để làm giảm tối đa tác hại xói mòn đất do mưa và dòng chảy gây ra trên đất;

- Xác định diện tích rừng phòng hộ và giao trách nhiệm cho Trung tâm Dịch vụ Nông nghiệp Đồng Nai thực hiện tốt việc quản lý, bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ trên diện tích đã được giao; đẩy mạnh việc trồng cây xanh phân tán trong các khu dân cư, dải cây xanh cách ly, cây xanh công viên và ven đường giao thông.

4.1.2. Giải pháp về bảo vệ môi trường

- Tăng cường giám sát bảo vệ môi trường trong hoạt động khoáng sản và khai thác vật liệu xây dựng; giám sát việc thực hiện Dự án ký quỹ cải tạo phục hồi môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường;

- Tuyên truyền sâu rộng đến cộng đồng về Luật bảo vệ môi trường để nâng cao ý thức, trách nhiệm bảo vệ môi trường đối với các tổ chức, cá nhân, cộng đồng; kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, thuốc kích thích sinh trưởng trong sản xuất nông nghiệp; khuyến khích nông dân sử dụng các phương pháp phòng trừ dịch hại tổng hợp, hạn chế sử dụng phân vô cơ, dùng phân hữu cơ vi sinh làm căn bản trong sản xuất nông nghiệp;

- Khuyến khích thu hút đầu tư các công trình xử lý nước thải tập trung trên địa bàn thành phố; thực hiện nhanh các dự án cải tạo, khơi thông dòng chảy của các suối, hệ thống thoát nước trong thành phố; xây dựng hệ thống các trạm bơm thu gom nước thải về nơi xử lý tập trung; tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc xử lý rác, chế biến phân bón vi sinh tại khu vực bãi thải, bãi xử lý chất. Tăng cường thu gom chất thải chuyển về nơi xử lý và tiêu hủy chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại, chất thải y tế nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường trong thành phố;

- Phối hợp với các ngành chức năng thực hiện tốt công tác quản lý, tăng cường thanh tra, kiểm tra môi trường trong các khu, cụm công nghiệp, các khu đô thị, các cơ sở sản xuất kinh doanh, làng nghề; kiên quyết di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu dân cư, khu đô thị; khuyến khích các doanh nghiệp thực hiện đổi mới công nghệ sản xuất theo hướng cải thiện điều kiện làm việc và bảo vệ môi trường, tăng hàm lượng giá trị gia tăng trên sản phẩm sản xuất, sản xuất thành phẩm, sử dụng ít lao động nhằm giảm áp lực tăng dân số cơ học cho thành phố;

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm những hành vi làm tổn hại đến môi trường: như khai thác cát trên sông Đồng Nai, chặt phá rừng, đặc biệt là các hành vi xả thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường của các nhà máy, cơ sở sản xuất và các trường hợp vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường.

4.2. Giải pháp về nguồn lực thực hiện kế hoạch sử dụng đất

- Đẩy mạnh công tác đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, với cơ cấu ngành nghề và trình độ hợp lý đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Chú trọng phát triển nguồn nhân lực thuộc các ngành mũi nhọn của thành phố.

- Củng cố tổ chức bộ máy của cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai của địa phương; tăng cường bồi dưỡng, đào tạo nguồn nhân lực ngành tài nguyên và môi trường, đặc biệt chú trọng đến việc đào tạo đội ngũ cán bộ địa chính cấp phường, xã có đủ trình độ, năng lực và đạo đức, tinh thần thái độ phục vụ nhân dân. Có chính sách khuyến khích thu hút, trọng dụng nhân tài.

- Chú trọng công tác đào tạo qua việc mở các lớp tập huấn bồi dưỡng về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nghiệp vụ về quản lý đất đai – môi trường theo phương thức hợp nhất liên ngành cho cán bộ công chức làm công tác quy hoạch, kế hoạch và mời các đơn vị tư vấn trực thuộc có nhu cầu đào tạo tham dự.

## 4.3. Giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện kế hoạch sử dụng đất

### 4.3.1. Giải pháp tổ chức thực hiện

**4.3.1.1. UBND thành phố**

- Chỉ đạo các Phòng, ban chuyên môn, UBND các phường, xã quản lý, thực hiện theo kế hoạch sử dụng đất.

- Công bố công khai kế hoạch sử dụng đất đúng quy định.

**4.3.1.2. Phòng Tài chính - Kế hoạch**

Cân đối, bổ trí kinh phí để thực hiện các dự án, công trình hạ tầng, công trình phúc lợi xã hội và các công trình khác sử dụng nguồn vốn ngân sạch.

**4.3.1.3. Phòng Tài nguyên và Môi trường**

- Tăng cường công tác quản lý, thực hiện và kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất; theo dõi, tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sử dụng đất theo định kỳ.

- Triển khai thực hiện phương án điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất của huyện, đảm bảo sự thống nhất chặt chẽ giữa các cấp, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh của thành phố.

**4.3.1.4. Các Ban, ngành của thành phố, Ủy ban nhân dân phường, xã**

- Bám sát chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất được duyệt để tổ chức thực hiện, khi có phát sinh nhu cầu mới cần báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh bổ sung kế họach sử dụng đất theo luật định.

### 4.3.2. Giải pháp quản lý và giám sát kế hoạch sử dụng đất

- Công bố công khai, kịp thời nội dung kế hoạch sử dụng đất; thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến sâu rộng pháp luật đất đai, nhằm nâng cao nhận thức của cán bộ, đảng viên và nhân dân về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, thông qua đó tạo ra sự đồng thuận cao trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch sử dụng đất. Phát huy vai trò của các cấp ủy đảng, tổ chức chính trị - xã hội và của nhân dân trong giám sát việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai;

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát quá trình thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và tình hình triển khai hiện các dự án, công trình theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt, nhằm tránh trình trạng dự án treo, hoặc đầu cơ chờ cơ hội chuyển nhượng dự án để trục lợi. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất UBND tỉnh thu hồi diện tích đất đã giao hoặc đã cho các tổ chức, doanh nghiệp thuê nhưng không hoặc chậm đưa đất đã được giao, được thuê vào sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả, sai mục đích.

## 4.4. Giải pháp khác

### 4.4.1. Giải pháp về khoa học, công nghệ

Xây dựng, cập nhật và hoàn thiện cơ sở dữ liệu về đất đai, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong việc giám sát, quản lý, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

**4.4.2. Giải pháp nguồn vốn, đề xuất bổ sung cơ chế chính sách**

- Rà soát, đề xuất cấp có thẩm quyền bổ sung cơ chế, chính sách, tạo môi trường đầu tư thông thoáng, hấp dẫn phù hợp với cơ chế, chính sách chung của tỉnh; chú trọng đầu tư kết cấu hạ tầng trong đô thị, đồng thời thu hút đầu tư phát triển hạ tầng và các dự án đô thị tại xã Long Hưng, để tiến tới mở rộng không gian đô thị và đô thị hóa toàn thành phố; phát triển quỹ nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, xã hội hóa các dịch vụ về: văn hóa, y tế, giáo dục, dịch vụ, khoa học và công nghệ;

- Tổ chức các chương trình xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, xây dựng quan hệ đối tác với các nhà đầu tư tiềm năng như các tập đoàn kinh tế trong nước và nước ngoài. Phối hợp với các Sở, ngành cấp tỉnh xây dựng các đề án huy động các nguồn vốn đầu tư từ thị trường tài chính trong nước, quốc tế, nguồn vốn ODA, FDI, vốn tín dụng phát triển của Nhà nước cho xây dựng hạ tầng, bảo vệ môi trường, phát triển nguồn nhân lực;

- Xây dựng kế hoạch về vốn đầu tư có trọng điểm và kịp thời trên các lĩnh vực, đặc biệt là phát triển kết cấu hạ tầng về giao thông, thủy lợi, điện, bưu chính, viễn thông; ưu tiên phát triển các lĩnh vực: văn hóa, y tế, giáo dục….

4.4.3. Giải pháp về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án

- Thực hiện tốt cơ chế, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đã được UBND tỉnh ban hành, nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật. Rà soát, tổng hợp và đề xuất với cơ quan cấp tỉnh về những bất cập trong cơ chế, chính sách áp dụng trên địa bàn thành phố Biên Hòa;

- Ưu tiên thực hiện các dự án tái định cư, để ổn định đời sống của người dân có đất bị thu hồi. Có kế hoạch hỗ trợ về kinh phí, tư vấn và đào tạo nghề cho các đối tượng có đất bị thu hồi, để giúp người dân chuyển đổi ngành nghề phù hợp với nhu cầu lao động trong các khu công nghiệp và các lĩnh vực sản xuất kinh doanh;

- Thực hiện tốt công tác bồi thường, hỗ trợ, đào tạo chuyển đổi nghề đối với người sử dụng đất trực tiếp sản xuất nông nghiệp có đất bị thu hồi, đặc biệt đối với các hộ gia đình, cá nhân có đất sản xuất nông nghiệp thu hồi với diện tích lớn, phải chuyển đổi ngành nghề.

# **V. KẾT LUẬN**

Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Biên Hòa được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các dự án đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2025 đã được tổng hợp cân đối mang tính kế thừa, khách quan từ việc lấy nhu cầu thực tế của các ban, ngành, các phường, xã; các quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch quy hoạc chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của các công trình dự án thuộc các xã, phường và được rà soát kỹ lưỡng các điều kiện cần thiết nhằm đảm bảo tính khả thi cao.

Năm 2025, kế hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa có 239 dự án/ 1.802,57 ha, trong đó, có 218 dự án/ 1.685,79 ha được chuyển từ kế hoạch sử dụng đất năm trước và 21 dự án/116,78 ha bổ sung mới. Trong năm 2025, số lượng các dự án cần thu hồi đất là 79 dự án/ 1.013,61 ha, trong đó diện tích cần thu hồi đất là 1.001,61 ha; có 74 dự án sử dụng đất trồng lúa với diện tích sử dụng đất lúa là 996,20 ha. Về cơ cấu sử dụng đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Biên Hòa như sau đất nông nghiệp có diện tích 7.166,08 ha, chiếm 27,18% diện tích tự nhiên, đất phi nông nghiệp có diện tích 19.195,94 ha, chiếm 72,82 % diện tích tự nhiên.

Nhìn chung, số lượng và diện tích các dự án đưa vào kế hoạch sử dụng đất năm 2025 khá lớn. Vì vậy, để đảm bảo tiến độ thực hiện và hoàn thành các dự án trong năm kế hoạch cần phải phát huy tối đa hiệu quả các nguồn lực và lợi thế của thành phố, đặc biệt là nguồn lực về vốn đầu tư và nhân lực, trong đó ưu tiên đầu tư, triển khai nhanh việc xây dựng các công trình trọng điểm trên địa bàn thành phố kết hợp với những giải pháp mang tính đồng bộ, hiệu quả và phù hợp với tình hình thực tế.

# VI. KIẾN NGHỊ

Thành phố Biên Hòa là tỉnh lỵ của tỉnh Đồng Nai, trung tâm kinh tế, chính trị của tỉnh, trung tâm giao lưu kinh tế đa dạng; có hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển, là điều kiện để thu hút đầu tư, là động lực phát triển kinh tế cho cả tỉnh Đồng Nai. Sự phát triển kinh tế, xã hội của thành phố có ý nghĩa quan trọng, là cầu nối kinh tế, xã hội giữa các huyện, các vùng và các tỉnh trong khu vực. Vì vậy, để đáp ứng yêu cầu phát triển trên cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai, UBND thành phố kiến nghị UBND tỉnh ưu tiên đầu tư, triển khai nhanh việc xây dựng các công trình trọng điểm của tỉnh trên địa bàn thành phố; đồng thời kiến nghị các cấp, ngành Trung ương sớm triển khai thực hiện các công trình có tính chất liên vùng, liên tỉnh trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũng như tỉnh Đồng Nai làm đòn bẩy thúc đẩy phát triển hạ tầng kết nối giữa các địa phương, khu vực cũng như sự phát triển của các ngành liên quan.

1. Báo cáo số 509/BC-UBND ngày 20/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa báo cáo kết quả tình hình phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh năm 2024 và kế hoạch phát triển năm 2025 thành phố Biên Hòa [↑](#footnote-ref-1)
2. Báo cáo số 509/BC-UBND ngày 20/11/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa báo cáo kết quả tình hình phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng – an ninh năm 2024 và kế hoạch phát triển năm 2025 thành phố Biên Hòa [↑](#footnote-ref-2)