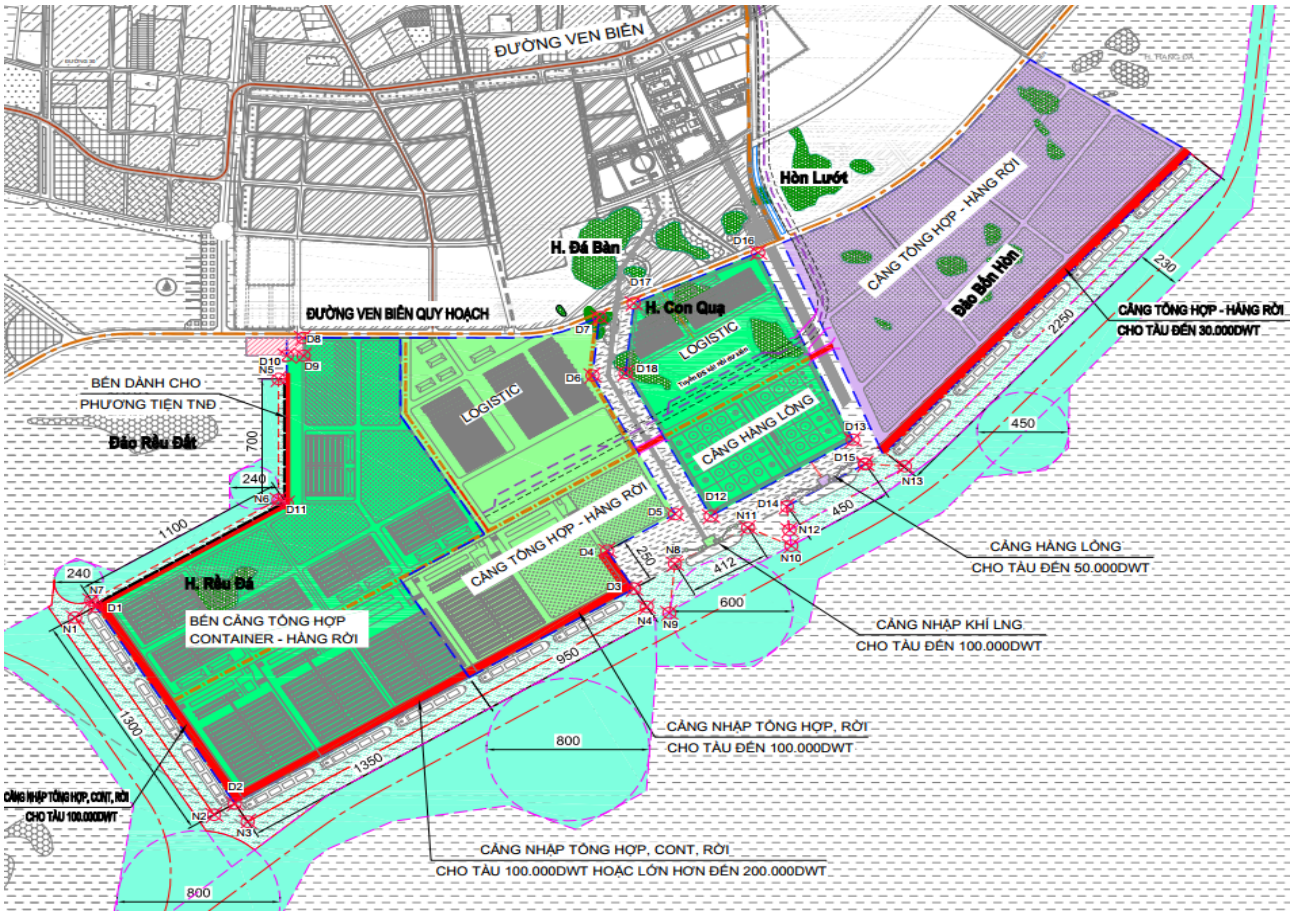
DỰ ÁN 3. BẾN CẢNG TỔNG HỢP TẠI HÒN NÉT - CON ONG



1. VỊ TRÍ DỰ ÁN	1.1. Vị trí hành chính: Phường Cửa Ông, tỉnh Quảng Ninh; Nhìn ra phía Vịnh Bái Tử Long 1.2. Vị trí tương quan với khu vực: Cách Thủ đô Hà Nội 120 km; cách Hải Phòng 50km; Tam giác kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh; Cửa ngõ ASEAN – Trung Quốc; Cảng biển Quốc tế
2. MỤC TIÊU DỰ ÁN	Đầu tư bến cảng dịch vụ và hạ tầng đồng bộ phục vụ cảng biển Logistics Kết nối đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa và ven biển theo quy hoạch được duyệt
3. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ	- Vốn của nhà đầu tư 100% - Mời gọi: Nhà đầu tư trong nước, hoặc nhà đầu tư FDI - Hồ sơ pháp lý: Nhà đầu tư đề xuất theo các quy định pháp lý Việt Nam - Lựa chọn đầu tư: Đấu giá sử dụng đất, hoặc đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư
4. QUY HOẠCH	- Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; - Quyết định số 442/QĐ-TTg ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; - Quyết định số 140/QĐ-TTg ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển, bến cảng, cầu cảng, bến phao, khu nước, vùng nước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

	- Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 11/02/2023 - Quy hoạch chung thành phố Cẩm Phả đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3899/QĐ-UBND ngày 09/10/2020; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Cẩm Phả theo quyết định số 156/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh - Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2021-2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3650/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 - Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Phân khu B, thành phố Cẩm Phả, được UBND Thành phố Cẩm Phả phê duyệt tại Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 - Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Bộ Xây dựng phê duyệt theo Quyết định số 860/QĐ-BXD ngày 19/6/2025	
5. THỰC TRẠNG	- Hiện trạng: Đất mặt biển, hiện có một số trụ neo đậu tàu hàng (giáp khu đó có các dự án nhỏ đang sử dụng: Cảng Than Cẩm Phả cỡ tàu 70.000 GT; cảng Nhà máy xi măng Cẩm Phả 15.000 tấn; Bến Cảng 324; Bến cảng nhà máy điện khí LNG Quảng Ninh; Bến cảng xăng dầu Cửa Ông - Petro Bình Minh) - Các dự gần bên phụ trợ cho dự án (đang mời gọi đầu tư): Khu công nghiệp Cẩm Phả 2; Khu đất logistics với diện tích khoảng 350ha - Hạ tầng cơ sở: Giáp tuyến vận tải biển, giáp Vịnh Bắc Bộ Việt Nam; Cấp điện, nước, thoát nước thải theo quy hoạch chung được phê duyệt	
6. QUY MÔ DỰ ÁN	6.1 Vốn dự kiến	7000 tỷ đồng VN (tương đương 280 triệu USD)
	6.2 Diện tích	171,2 ha, vùng nước 11,4 ha (giai đoạn đến 2030)
	6.3 Quy hoạch xây dựng	- Cảng biển Quảng Ninh thuộc Cảng biển loại I (cả nước có 15 điểm Cảng biển loại I) - Quy mô các bến cảng: 02 cầu cảng tổng hợp, container, rời với tổng chiều dài 950 m, tiếp nhận tàu tổng hợp, container trọng tải đến 100.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện, tàu hàng rời trọng tải đến 200.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện, đáp ứng nhu cầu hàng hóa thông qua từ 4,5 triệu tấn đến 6,0 triệu tấn - Quy mô các bến phao, khu neo đậu, khu chuyển tải: Hòn Con Ong với 38 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 70.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện; Hòn Nét với 29 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 200.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện. Các bến phao, khu neo đậu, chuyển tải khai thác đảm bảo các điều kiện về môi trường, an toàn, an ninh hàng hải, di dời khi có các bến cảng thay thế hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo phù hợp với quy hoạch có liên quan - Các khu neo đậu kết hợp tránh, trú bão: Hòn Con Ong 1 có 18 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 30.000 tấn

		hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện, khu neo Hòn Con Ong 2 có 13 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 50.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện, khu neo Hòn Nét 1 có 08 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 200.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện, khu neo Hòn Nét 2 có 21 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 200.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện, khu neo Cống Tây có 05 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 3.000 tấn, khu neo Con Ong 3 (khu vực Nam Hòn Vích) có 07 điểm neo tiếp nhận tàu trọng tải đến 10.000 tấn hoặc lớn hơn khi đủ điều kiện
	6.4 Sử dụng điện	Theo thực tế dự án
	6.5 Sử dụng nước	Theo thực tế dự án
	6.6 Sử dụng lao động	Theo thực tế dự án
	6.7 Luồng hàng hải	Chiều dài 48,4 km; Chiều rộng 120 m; Cao độ đáy -11,0m
7. ĐIỀU KIỆN KINH DOANH KHAI THÁC CẢNG BIỂN	Ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài: Xây dựng, vận hành và quản lý cảng sông, cảng biển và sân bay Theo Phụ lục I.B.18 tại Nghị định 96/2026/NĐ-CP	
	Theo quy định tại mục 11 Bản cam kết về mở cửa thị trường dịch vụ của Việt Nam khi gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO): Nhà đầu tư nước ngoài hoạt động trong lĩnh vực này phải thông qua hình thức Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc liên doanh; trong đó, tỷ lệ vốn góp của phía nước ngoài không quá 51%. - Doanh nghiệp phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9: Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.	
8. CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI	Điều 14, 15, 16,17, Luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Điều 19, Nghị định 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều Luật đầu tư (chi tiết tại Phụ lục II Nghị định) Quyết định số 860/QĐ-BXD ngày 19/6/2025: Khuyến khích nhà đầu tư khai thác cảng ứng dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật hiện đại, công nghệ số và chuyển đổi số trong xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống cảng biển; đẩy mạnh chuyển đổi phương tiện, trang thiết bị sử dụng điện, năng lượng xanh hoặc có các biện pháp tương đương tại các cảng đầu tư mới, đầu tư bổ sung và cảng hiện	

	hữu đáp ứng các tiêu chí cảng xanh, cảng biển thông minh.

THÔNG TIN SẼ ĐĂNG TẢI SAU

9. TRÌNH TỰ THỦ TỤC ĐẦU TƯ & THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT	**1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư** do nhà đầu tư đề xuất *Gợi ý: Do địa hình nền địa chất, Nhà đầu tư có thể lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi* (Nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư)	Thực hiện theo Điều 32, Nghị định 96/2026/NĐ-CP Sở Tài chính tiếp nhận Hồ sơ
	2. Lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án	Yêu cầu thực hiện theo Khoản 1.b Điều 23 Luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025
	Cơ quan Tổ chức đấu thầu: **Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh**	*Điều 3,* Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực *Khoản 2, Điều 1, Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 23/2024/NĐ-CP* tại Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư
	3. Thẩm quyền Chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư: **Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh**	Quy định tại: Khoản 4, Điều 23, Luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Khoản 15, Điều 24, Luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 (Dự án đầu tư xây dựng mới: bến cảng, khu bến cảng thuộc cảng biển đặc biệt, cảng biển loại I)
	Nhà đầu tư được lựa chọn nộp Hồ sơ theo hình thức trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính công ích để giải quyết thủ tục hành chính	Khoản 3 Điều 6, Nghị định 96/2026/NĐ-CP
	Yêu cầu cần sửa đổi, bổ sung: Cơ quan tiếp nhận chỉ được thông báo 1 lần bằng văn bản cho NĐT những nội dung cần sửa đổi, bổ sung	Khoản 1.d, Điều 6, Nghị định 96/2026/NĐ-CP
	Thời gian xử lý Hồ sơ: Chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư: **Không quá 17 ngày** (sau khi đã xong Đấu thầu)	Điều 35, Nghị định 96/2026/NĐ-CP
	4. Giải phóng mặt bằng, thu hồi đất xây dựng Khu công nghiệp: **Nhà nước triển khai thu hồi đất**	Khoản 22, Điều 79, Luật đất đai 31/2024
	Trong **thời hạn 36 tháng** kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu, UBND có thẩm quyền phải thực hiện	Khoản 8, Điều 126, Luật đất đai 31/2024 Tổ chức được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm ứng vốn

	xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất	
	5. Quy hoạch chi tiết Cảng (nếu cần)	
	6. Lập dự án đầu tư & Thiết kế cơ sở kỹ thuật (hạ tầng, điện, nước, PCCC,..)	Chủ đầu tư dự án
	7. Đánh giá tác động môi trường	
	Xác định: **Dự án Nhóm I** Dự án KCN có sử dụng đất, đất có mặt nước , tổng diện tích từ 300ha trở lên; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cầu hạ tầng khu sản xuất, kinh doanh tập trung	Khoản 3.c, Điều 28 Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 Tại III.6, Phụ lục III, Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ (dự án có tổng diện tích của dự án từ 50 ha đến dưới 300 ha và có yếu tố nhạy cảm về môi trường)
	Nội dung Hồ sơ DTM	Điều 32 Luật BVMT 72/2020/QH14
	Thẩm định báo cáo DTM, Thời hạn 45 ngày với DA nhóm I	Điều 34 Luật BVMT 72/2020/QH14
	Thẩm quyền thẩm định DTM dự án nhóm I: **Bộ Nông nghiệp và Môi trường**	Khoản 1.a, Điều 35 Luật BVMT 72/2020/QH14
	8. Cho thuê đất Thẩm quyền giao đất: **UBND tỉnh**	Điều 120, Điều 123 Luật đất đai số 31/2024
	Giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất để tính tiền cho Nhà đầu tư trúng thầu Trách nhiệm; **UBND tỉnh** (có thông qua NQ HĐND)	Khoản 7, Điều 126, Luật đất đai số 31/2024