

Số: 03 /TB-ESL-HCNS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc mời các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật tham gia tư vấn pháp lý

Nhằm phục vụ công tác rà soát, đánh giá và tư vấn pháp lý liên quan đến vấn đề tổ chức khai thác kinh doanh hạ tầng ngắn hạn tại các khu đất đã bồi thường của các dự án thuộc Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn.

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn trân trọng mời các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật có đủ điều kiện, năng lực và kinh nghiệm tham gia cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý đối với nội dung nêu trên.

1. Phạm vi yêu cầu tư vấn: chi tiết tại “Thư đề nghị tư vấn pháp lý” đính kèm theo Thông báo này.

2. Điều kiện đối với tổ chức tham gia:

- Là tổ chức hành nghề luật sư hoặc tư vấn pháp luật được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Có kinh nghiệm trong lĩnh vực tư vấn pháp lý dự án đầu tư có sử dụng đất; hợp đồng hợp tác kinh doanh; pháp lý liên quan đến hoạt động đầu tư, quản lý vốn của doanh nghiệp có vốn Nhà nước.

- Có đội ngũ luật sư/chuyên gia pháp lý đủ năng lực, kinh nghiệm thực tiễn.

3. Hồ sơ đăng ký tham gia

- Thư quan tâm/đề xuất tham gia tư vấn.

- Hồ sơ năng lực của tổ chức (giới thiệu chung, kinh nghiệm, nhân sự chủ chốt).

- Đề xuất phương án tư vấn và chi phí dự kiến (nếu có yêu cầu).

4. Thời hạn và phương thức tiếp nhận

- Thời hạn nhận hồ sơ: Đến 16 giờ 00 phút, ngày 22 tháng 01 năm 2026.

- Hình thức nhận hồ sơ: Hồ sơ được gửi trực tiếp hoặc email hoặc bưu điện.

- Thông tin liên hệ: Bộ phận Pháp chế thuộc Phòng Hành chính - Nhân sự.

• Người liên hệ 1: Ông Huỳnh Lê Hùng, Trưởng Phòng Hành chính - Nhân sự, Phụ trách Pháp chế. Số điện thoại: 0903 870696. Email: hunghl@esl-vn.com.



• Người liên hệ 2: Bà Lê Thị Hương, Chuyên viên Pháp chế Phòng Hành chính - Nhân sự. Số điện thoại: 0335 300068. Email: huonglt@esl-vn.com.

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn rất mong nhận được sự quan tâm và hợp tác của các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật.

Trân trọng thông báo./. 

Nơi nhận:

- NĐDPL (B/c);
- Ban TGD;
- Phòng KHĐT-KT, TC-KT, KD-TT;
- Các tổ chức hành nghề tư vấn pháp luật;
- Đăng Website Công ty;
- Lưu VT, BPPC.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Văn Dục



THƯ ĐỀ NGHỊ TƯ VẤN

**Về vấn đề tổ chức khai thác kinh doanh hạ tầng ngắn hạn tại các khu đất đã
bồi thường của các dự án thuộc Công ty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn
(kèm theo Thông báo số 03/TB-ESL-HCNS ngày 16/01/2026)**

Kính gửi: Đơn vị Tư vấn Luật,

I. NỘI DUNG VỤ VIỆC:

1. Sơ lược về Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL)

(i) Ngày 29/3/1989, Khu chế xuất Sài Gòn được thành lập theo Quyết định số 141/QĐUB của UBND Tp.Hồ Chí Minh. Ngày 14/7/2000, được đổi tên thành Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn. Ngày 31/7/2010, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn.

(ii) Ngày 09/03/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 914/QĐ-UBND về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn thuộc Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp.

(iii) Ngày 30/12/2015, thực hiện mục tiêu chung của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần, UBND Thành phố HCM ra quyết định số 7116/QĐ-UBND về việc chuyển Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn thành Công ty Cổ phần.

(iv) Ngày 18/05/2016, Công ty Cổ phần tiếp vận Đông Sài Gòn được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp giấy đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0301086836 (đăng ký thay đổi lần thứ 6) và chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần - tên gọi Công ty cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL).

(v) ESL có ngành nghề kinh doanh cảng biển, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, kho bãi, kho ngoại quan, dịch vụ hàng hải; sản xuất kinh doanh khai thác các dịch vụ cảng KCN Cát Lái; kinh doanh bất động sản; vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường thủy nội địa (*chi tiết tại Giấy đăng ký doanh nghiệp*).

(vi) ESL là Công ty con của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC), có vốn chủ sở hữu là 659,5 tỷ đồng; trong đó Công ty IPC nắm giữ 75% cổ phần.



2. Về Dự án Cảng Khu công nghiệp Cát Lái (Dự án Cảng)

2.1. Các văn bản Pháp lý dự án

- Quyết định số 328/QĐ-UB ngày 22/01/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn thuê đất tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 để đầu tư xây dựng Cảng Khu công nghiệp Cát Lái;

- Quyết định số 5468/QĐ-UBND ngày 18/12/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn thuê mặt nước tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 để xây dựng cầu cảng phục vụ cho dự án đầu tư xây dựng Cảng Khu công nghiệp Cát Lái;

- Quyết định số 349/QĐ-UB ngày 24/01/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu Cảng công nghiệp Cát Lái tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2;

- Quyết định số 5480/QĐ-UB ngày 30/12/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt phương án đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư ở dự án đầu tư xây dựng Cảng khu công nghiệp Cát Lái tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (Phương án số 112/PA-UB ngày 09/12/2002 của Hội đồng đền bù thiệt hại - GPMB Ủy ban nhân dân Quận 2);

- Quyết định số 5265/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 328/QĐ-UB ngày 22/01/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố (giảm diện tích đất để chuyển giao 33.000m² cho Dự án Nhà máy xử lý nước thải Nhiêu Lộc-Thị Nghè).

2.2. Tình hình thực tế triển khai thực hiện Dự án

a) Tình hình bồi thường giải phóng mặt bằng

- Năm 2002, Ủy ban nhân dân Thành phố cho thuê tổng diện tích đất dự án là 691.025m².

- Công ty đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng và được Ủy ban nhân dân Quận 2 xác nhận diện tích, chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất tại Công văn số 2875/UBND-BBT ngày 05/8/2019.

- Đến ngày 24/10/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 5265/QĐ-UBND điều chỉnh giảm 33.000m² và Công ty đã bàn giao phần diện tích đất đã bồi thường này sang dự án Nhà máy xử lý nước thải Nhiêu Lộc - Thị Nghè từ năm 2016 nhưng đến nay chưa được nhận bồi thường. Tổng diện tích dự án còn lại là 658.025m²

b) Về thủ tục đất đai dự án:

Sau khi hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng, thỏa thuận ranh, xác định đơn giá thuê đất, ESL đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị ký hợp đồng thuê đất, thay đổi tên đơn vị thuê đất sau cổ phần hóa, lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và làm việc với Sở Tài nguyên – Môi trường nhưng chưa được giải

quyết với lý do phải chờ kết quả điều tra các vụ việc liên quan đến công tác cổ phần hoá, các hoạt động sau cổ phần hoá tại ESL và chỉ đạo của UBND Thành phố.

c) Thực tế triển khai dự án:

- Giá trị đầu tư: tổng giá trị đã đầu tư dở dang là 380 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền thuê đất hàng năm), trong đó:

- + Chi phí bồi thường, hỗ trợ: 256 tỷ đồng
- + Chi phí đầu tư xây dựng: 124 tỷ đồng (phần lớn là chi phí đầu tư xây dựng dự án giai đoạn 1 (14,3ha): kè bến, bãi, hạ tầng kỹ thuật).

3. Về Dự án trung tâm Dịch vụ - Công nghiệp phục vụ Dự án Cảng Khu công nghiệp Cát Lái (Dự án Trung tâm)

3.1. Các văn bản pháp lý dự án

- Văn bản số 181/UB-QLĐT ngày 21/01/2003 của Ủy ban Nhân dân quận 2 chấp thuận địa điểm để đầu tư xây dựng dự án;
- Văn bản số 64/UB – CNN ngày 08/02/2003 của Ủy ban Nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;
- Quyết định cho thuê đất số 753/QĐ-UB ngày 26 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn bản số 2477/QHKT-DB2 ngày 10/10/2005 của Sở Quy hoạch – kiến trúc Thành phố có ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc công trình xây dựng Khu Trung tâm dịch vụ - Công nghiệp phục vụ Cảng Khu công nghiệp Cát Lái.

3.2. Tình hình thực tế triển khai thực hiện dự án:

a) Tình hình bồi thường giải phóng mặt bằng:

Tổng diện tích đất dự án là 49.384m², ESL đã tự thỏa thuận bồi thường khoảng 27.345m² chiếm tỷ lệ 67,36% trên tổng diện tích đất phải bồi thường. Phần còn lại chưa bồi thường có diện tích khoảng 13.246m².

Ngày 28/03/2016, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 927/UBND-TNMT kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường cho phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án để tiếp tục bồi thường phần diện tích còn lại.

Ngày 14/02/2022, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có phiếu chuyển số 7427/PC-ĐT đến Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Đến nay, ESL chưa nhận được thông tin giải quyết.

b) Tình hình sử dụng đất và triển khai dự án:

Từ năm 2004 đến năm 2007, Công ty đã triển khai san lấp, xây dựng trụ sở văn phòng Công ty, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ trên diện tích đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng và diện tích biên rạch xen cài với tổng diện tích 36.360,3m²

Dự án đến nay chưa được hướng dẫn thủ tục thay đổi tên đơn vị được thuê đất sau cổ phần hóa; chưa được lập phương án bồi thường để bồi thường phần diện tích còn lại và chưa được ký hợp đồng thuê đất để tiếp tục triển khai dự án.

Giá trị đầu tư: tổng giá trị đã đầu tư dở dang là 18,7 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền thuê đất hàng năm), trong đó:

- + Chi phí bồi thường, hỗ trợ: 4,7 tỷ đồng
- + Chi phí đầu tư xây dựng: 14 tỷ đồng

4. Quá trình kinh doanh, khai thác tạm hạ tầng đã đầu tư thuộc các dự án

Với tình trạng pháp lý và thực tế triển khai dự án như trên, để có nguồn tiền trả tiền thuê đất hàng năm tại chính dự án trong thời gian chờ hoàn thiện pháp lý đầu tư và trang trải chi phí hoạt động thường xuyên và trả lương người lao động, Công ty ESL đã và đang khai thác tạm (ngắn hạn) một phần hạ tầng đã đầu tư xây dựng trên tại các khu đất đã bồi thường của 02 Dự án nêu trên bằng hình thức chủ yếu là Hợp tác khai thác hạ tầng/Cho thuê hạ tầng ngắn hạn với các đối tác để làm dịch vụ lưu bãi container, đại lý giao nhận, trung chuyển container, sản xuất bê tông tươi. Đây là nguồn thu duy nhất của ESL để duy trì hoạt động và thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

Việc Khai thác tạm này đã triển khai từ thời điểm sau Cổ phần hoá đến nay dựa trên các văn bản chủ trương nội bộ của ESL, gần nhất là dựa trên Nghị quyết 22/NQ-ESL-HĐQT.22 ngày 18/10/2022 của Hội đồng quản trị ESL. Hiện tại chủ trương khai thác ngắn hạn theo Nghị quyết này đã hết hạn, nhưng các yếu tố khách quan ảnh hưởng đến việc hoàn thiện pháp lý dự án vẫn chưa được giải quyết, do đó ESL vẫn mong muốn tiếp tục triển khai khai thác tạm song song với quá trình hoàn thiện pháp lý Dự án. Phương án khai thác được thể hiện trong *Đề án Về việc tổ chức khai thác kinh doanh hạ tầng ngắn hạn tại các khu đất đã bồi thường của các dự án thuộc Công ty CP Tiếp vận Đông Sài Gòn kèm theo Văn bản số 72/ESL-KDĐT ngày 02/10/2025 (đính kèm Thư tư vấn).*

II. YÊU CẦU TƯ VẤN PHÁP LÝ:

Đề nghị Đơn vị tư vấn nghiên cứu tư vấn pháp lý cho ESL với các vấn đề được đặt ra như sau:

1. Căn cứ thực trạng của ESL tại Phần I nêu trên và căn cứ các chính sách, quy định pháp luật hiện hành thì Phương án tiếp tục triển khai khai thác tạm (ngắn hạn) trên phần diện tích đã đầu tư hạ tầng và đang khai thác trong thời gian chờ hoàn thiện pháp lý để đủ điều kiện triển khai dự án của ESL có cơ sở pháp lý phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan hay không? Nếu không phù hợp quy định pháp luật thì rủi ro mà ESL có thể phải chịu là gì?

2. Trường hợp phương án khai thác tạm (ngắn hạn) của ESL có rủi ro pháp lý đề nghị Đơn vị tư vấn đề xuất cách thức/phương án phù hợp giúp giảm thiểu rủi ro pháp lý cho Công ty đặt trong bối cảnh buộc phải duy trì Phương án khai thác tạm hạ tầng để có nguồn thu đóng tiền sử dụng đất hàng năm và duy trì hoạt động Công ty.