

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày 09 tháng 02 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư số 8 tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Tờ trình số

153/TTr-SoXD ngày 21 tháng 10 năm 2025, Công văn bản số 122/SXD-QLHD&VLXD ngày 07 tháng 01 năm 2025 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 18/BC-STC ngày 08 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư Khu dân cư số 8 tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Tên dự án: Khu dân cư số 8 tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.

3. Mục tiêu dự án

a) Dự án Khu dân cư số 8 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai) được triển khai nhằm cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất được phê duyệt tại Quyết định số 2353/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

b) Hình thành Khu dân cư được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo tiêu chuẩn đô thị loại IV; Tối ưu hóa việc sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và tăng cường vị thế chiến lược khu vực, góp phần vào chiến lược phát triển kinh tế của tỉnh Đồng Nai, qua đó tăng cường cơ hội việc làm và thu hút đầu tư từ các ngành dịch vụ, thương mại và sản xuất,...

4. Quy mô dự án: Tổng diện tích khu đất khoảng **1,9 ha** (19.059,40 m²). Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

5. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án chưa bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí khác) khoảng: **227.842.488.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi bảy tỷ, tám trăm bốn mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi tám đồng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 01 Tờ bản đồ số 68).

8. Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến khoảng: không quá 04 năm (48 tháng) kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa; cụ thể:

a) Giai đoạn 1 (18 tháng)

- Hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, các thủ tục về đất đai có liên quan đến toàn bộ dự án (nếu có);

- Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án.

b) Giai đoạn 2 (15 tháng): Xây dựng nhà ở thấp tầng và các công trình hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở.

c) Giai đoạn 3 (15 tháng): Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình, thực hiện các thủ tục hoàn thành dự án và đưa các công trình thuộc dự án vào sử dụng.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án không thuộc lĩnh vực, địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư, Nhà đầu tư nộp các loại thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

a) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (và lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án) theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt và quy định của Luật Đất đai.

b) Chịu trách nhiệm rà soát, nghiên cứu các vấn đề an ninh, quốc phòng, đảm bảo thực hiện trình tự, thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho toàn khu đất dự án.

c) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của pháp luật về đất đai, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm xem xét việc đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đầu tư về lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, có văn bản thông báo gửi Sở Tài chính và Nhà đầu tư (nếu có) để hướng dẫn thực hiện đầu tư theo quy định Luật Đầu tư, các quy định pháp luật có liên quan.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đúng theo quy định của Luật Đất đai và các quy định hiện hành.

b) Thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước theo quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành liên quan thủ tục về môi trường theo quy định Luật Bảo vệ môi trường.

c) Dự án thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở. Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát đảm bảo không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.



4. Sở Xây dựng

a) Chịu trách nhiệm các thông tin liên quan hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư số 8 tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai. Thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước theo quy định của pháp luật về xây dựng; về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

b) Dự án thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở. Sở Xây dựng kiểm tra, rà soát đảm bảo không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.

c) Có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh việc thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định pháp luật “nếu có”.

5. Ủy ban nhân dân xã Dầu Giây

a) Thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước theo quy định của pháp luật.

b) Thực hiện công khai thông tin về dự án theo quy định tại Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022, tạo điều kiện để người dân địa phương giám sát việc triển khai.

c) Rà soát di sản văn hóa chịu ảnh hưởng theo quy định pháp luật và yêu cầu chủ đầu tư đảm bảo điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

d) Dự án thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở. Ủy ban nhân dân xã Dầu Giây kiểm tra, rà soát đảm bảo không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.

đ) Ủy ban nhân dân xã Dầu Giây phối hợp Công an tỉnh trong quá trình triển khai các quy trình, thủ tục, thực hiện đầu tư xây dựng dự án, công tác quản lý tổ chức, cá nhân nước ngoài tại địa bàn; không để hình thành điểm nóng về an ninh, trật tự; rà soát việc chồng lấn của dự án vào khu vực đất an ninh; cập nhật các vị trí quy hoạch đất an ninh theo phân kỳ rà soát, không để ảnh hưởng đến Quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

6. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch rà soát di sản văn hóa chịu ảnh hưởng theo quy định pháp luật và yêu cầu chủ đầu tư đảm bảo điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

7. Công an tỉnh kiểm tra, rà soát đảm bảo không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở do dự án thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.

8. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các nội dung dự án bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

9. Trách nhiệm của Nhà đầu tư thực hiện dự án được lựa chọn theo đúng quy định của pháp luật:

a) Việc triển khai các thủ tục và triển khai đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Luật, quy định khác có liên quan và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Dự án thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.

Đề nghị Nhà đầu tư phối hợp chặt chẽ với Công an tỉnh trong quá trình triển khai các quy trình, thủ tục, thực hiện đầu tư xây dựng dự án, công tác quản lý tổ chức, cá nhân nước ngoài tại địa bàn; không để hình thành điểm nóng về an ninh, trật tự; rà soát việc chồng lấn của dự án vào khu vực đất an ninh; cập nhật các vị trí quy hoạch đất an ninh theo phân kỳ rà soát, không để ảnh hưởng đến Quy hoạch sử dụng đất an ninh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

c) Thực hiện dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đô thị của tỉnh Đồng Nai và đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

d) Thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo hướng dẫn của Bộ, ngành trung ương “*nếu có*”.

đ) Phải thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự án, trong đó cần đánh giá chi tiết, cụ thể đối với các tác động về việc san nền, san lấp, nắn dòng chảy các kênh, hồ trong dự án; đề xuất công nghệ, công suất hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt đáp ứng quy chuẩn quy định theo QCVN 14:2025/BTNMT. Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình sau khi thủ tục bảo vệ môi trường của dự án được phê duyệt và được sự chấp thuận, cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

e) Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

g) Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình và đi vào hoạt động sau khi đảm bảo các quy định pháp luật liên quan. Việc xây dựng và kinh doanh phải tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng đã phê duyệt và cơ cấu sản phẩm nhà ở, việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; Nhà đầu tư

chỉ được phép kinh doanh sản phẩm bất động sản trong dự án khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (*Dự án không có sản phẩm đất nền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở*).

h) Đối với hạ tầng xã hội, Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với tổng thể dự án như: trường học, trạm y tế, trung tâm thương mại, công viên trước khi tiến hành kinh doanh thương mại.

i) Có trách nhiệm duy tu, vận hành, bảo dưỡng hạ tầng Khu dân cư và hạ tầng của dự án theo các quy định của nhà nước. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất cho người mua nhà do cơ quan quản lý đất đai của nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

k) Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư, báo cáo giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Cung cấp các văn bản, tài liệu thông tin liên quan đến các nội dung kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

l) Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư.

m) Quá trình triển khai thực hiện Dự án cần tuân thủ theo các quy định của Luật Di sản văn hóa và Nghị định 208/2025/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục, hồ sơ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khảo cổ; quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; dự án đầu tư xây dựng công trình, sửa chữa, cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ nằm trong năm ngoài khu vực bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thế giới; dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc hạ tầng kỹ thuật và trưng bày bảo tàng công lập. Phải giữ gìn sự toàn vẹn về giá trị của cảnh quan thiên nhiên, môi trường - sinh thái, địa hình, địa mạo và yếu tố địa lý khác chứa đựng sự đa dạng sinh học và hệ sinh thái đặc thù liên quan đến di sản văn hóa. Trong quá trình thực hiện dự án, xây dựng công trình mà phát hiện dấu hiệu có di tích, di vật hoặc phát hiện được di tích, di vật, Nhà đầu tư phải tạm ngưng thi công, có trách nhiệm thông báo kịp thời cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

n) Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét chấm dứt hoạt động dự án mà không bồi thường, hoàn trả các chi phí liên quan đến các công việc đã thực hiện đối với dự án trong trường hợp Nhà đầu tư thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận Nhà đầu tư hoặc vi phạm các quy định khác mà theo quy định của pháp luật dự án bị chấm dứt hoạt động.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Ủy ban nhân dân xã Dầu Giây và Nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai một bản và 08 bản gửi: Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Ủy ban nhân dân xã Dầu Giây. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực Ủy ban MTTQVN tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2026\Đấu giá\Đầu Giấy\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Kim Long

