

Số: 469 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày 04 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 11 (thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 18) tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Tờ trình số 26/TTr-SoXD ngày 23 tháng 7 năm 2025, Công văn bản số 124/SXD-QLHĐ&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 20/BC-STC ngày 08 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư số 11 (thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 18) 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 11 (thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 18) tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.

3. Mục tiêu dự án: Khu dân cư theo quy hoạch tại (thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 18) xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai nhằm cụ thể hóa đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất cũ.

4. Quy mô dự án

a) Tổng diện tích khu đất khoảng 4,65 ha (46.523,5 m²).

b) Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất nhà ở liên kế	22.836,0	49,09	27,85
2	Đất cây xanh công cộng	7.039,0	15,13	
3	Đất đường giao thông	16.573,5	35,62	20,21
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	75,0	0,16	
	Tổng cộng	46.523,5	100,00	

c) Quy mô dân số: Khoảng 820 người.

d) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Khu dân cư mới với hạ tầng đồng bộ và đầy đủ, gồm các sản phẩm dịch vụ sau:

- Tổng dân số quy hoạch : 820 người
- Tổng số lô nhà ở: 228 lô.

5. Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án và giá trị quyền sử dụng để thực hiện dự án), trong đó:

a) Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án khoảng: **559.155.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi chín tỷ, một trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn). Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án nêu trên chưa bao gồm lãi vay, chi phí giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Giá trị quyền sử dụng để thực hiện dự án: Được xác định cụ thể theo quy định của pháp luật về đai đai.

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 thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 18 thuộc xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.

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

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 (30 tháng): Xây dựng nhà liên kế, 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, việc đấu giá 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 điểm a khoản 2 Điều 68 Nghị định 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 Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, có văn bản thông báo cho 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, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định.

b) Phối hợp, hướng dẫn chủ đầu tư trong việc hoàn thành hồ sơ và thực hiện quy trình thủ tục đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Chịu trách nhiệm, kiểm tra giám sát việc thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4. Sở Xây dựng

a) 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) 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. 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.

6. 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 sau khi đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) 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.

c) 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 thực hiện theo hướng dẫn của Bộ, ngành trung ương “*nếu có*”.

d) 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.

đ) 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.

e) Dự án chỉ được triển khai thực hiện thi công xây dựng công trình và đi vào hoạt động sau khi được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

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

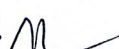
l) Dự án chỉ được phép đầu tư, triển khai sau khi đã hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định chuyên ngành; đồng thời chỉ được phép kinh doanh, khai thác thương mại sau khi đáp ứng quy định của pháp luật hiện hành, nghĩa vụ với nhà nước và được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

m) 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.

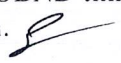
Điều 3. Điều khoản thi hành

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. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và 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 05 bản gửi Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, 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\Đầu giá\Đầu Giây\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Kim Long