

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: Ngày 16 tháng 12 năm 2025)

**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 nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Tờ trình số 139/TTr-SoXD ngày 16 tháng 10 năm 2025, Công văn bản số 4279/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28 tháng 10 năm 2025, Công văn bản số 6144/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 06 tháng 12 năm 2025 và hồ sơ kèm theo;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 901/BC-STC ngày 08 tháng 12 năm 2025.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, 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.

**2. Tên dự án đầu tư:** KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP CAO TẦNG VEN SÔNG PHƯỜNG TRẦN BIÊN.

### 3. Mục tiêu dự án

a) Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai được triển khai nhằm cụ thể hóa điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trên địa bàn.

b) Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan hiện đại và đồng bộ với không gian xung quanh, văn minh và tiện nghi, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có.

c) Tạo tiền đề phát triển kinh tế - xã hội, đồng bộ về cảnh quan, mỹ quan đô thị, nâng cao chất lượng sống cho người dân và đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững.

**4. Quy mô dự án:** Khoảng 19.204,13 m<sup>2</sup> (1,92 ha) (theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền chấp thuận tổng mặt bằng).

**5. Vốn đầu tư của dự án** (sơ bộ tổng mức đầu tư dự án, chưa bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí khác) (làm tròn): Khoảng **3.549.277.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba nghìn năm trăm bốn mươi chín tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu 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 giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Tại phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:** Không quá 04 năm (48 tháng), kể từ khi Nhà đầu tư được giao đất trên thực địa, cụ thể: Sơ bộ tiến độ thực hiện dự án như sau:

a) 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): 12 tháng.

b) Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án: 06 tháng.

c) Xây dựng chung cư, 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: 30 tháng.

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** Các Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng được thực hiện 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 Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1.9 ha) 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 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 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 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 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.

### **3. 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 nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trấn Biên (khoảng 1,92ha). Thực hiện chức năng quản lý hành chính nhà nước theo quy định của pháp luật về xây dựng, 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 Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định pháp luật.

### **4. Ủy ban nhân dân phường Trấn Biên**

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.

**5. 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.

**6. 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.

### **7. Trách nhiệm của Nhà đầu tư thực hiện dự án**

a) Thực hiện các thủ tục và triển khai thực hiện đầu tư dự án 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, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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.

c) Thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức 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 quy định.

d) Chịu trách nhiệm về nguồn vốn đầu tư dự án theo quy định của pháp luật; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đã được cấp; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

đ) Liên hệ Sở Xây dựng để thực hiện thủ tục huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

e) Có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông và hạ tầng kèm theo; cây xanh công viên*), nhà ở (*phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài*), chung cư, hạ tầng xã hội (*văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ và dịch vụ đô thị*) trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và tiến độ thực hiện dự án. Đối với công trình hạ tầng xã hội (*văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ và dịch vụ đô thị*), Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành và khai thác theo đúng quy định của pháp luật trong thời hạn hoạt động dự án. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông, cây xanh công viên, bãi đậu xe*), bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định.

g) Khi triển khai đầu tư dự án, có trách nhiệm nghiên cứu để đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án trúng đấu giá đồng bộ và đảm bảo kết nối đồng nhất với hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, ...*) ngoài phạm vi dự án theo đúng quy định.

h) Phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức các hoạt động công cộng, dịch vụ đô thị, quản lý trật tự, đảm bảo an ninh, môi trường khu vực dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao các hạng mục dự án cho chính quyền địa phương

i) Trước khi khởi công xây dựng: Liên hệ với chính quyền địa phương để được cung cấp xác định lộ giới các tuyến đường, hẻm, cao độ quy hoạch khu vực liên quan đến khu đất xây dựng công trình. Trường hợp có thay đổi một trong các nội dung: Tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở thì Nhà đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trước khi thực hiện xây dựng. Liên hệ các cơ quan chuyên ngành để hoàn chỉnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án, như: Thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp phép xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, đấu nối hạ tầng kỹ thuật (*giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, ...*), tính không, quy hoạch kiến trúc, bảo vệ môi trường.

k) 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; phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án được quy định cụ thể theo chủ trương đầu tư; 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*).

l) Quá trình triển khai thực hiện Dự án cần tuân thủ theo các quy định của Luật Di sản văn hóa và Nghị định số 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.

m) 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) Thực hiện đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2025 và các quy định pháp luật có liên quan.

o) 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.

p) Dự án sẽ chấm dứt hoạt động theo quy định của Luật Đầu tư.


### **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, Ủy ban nhân dân phường Trần Biên và Nhà đầu tư được lựa chọn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai và một bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai./.

#### **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;
- Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan. 

<D:\2025a\Khu đất đầu giá\Trần Biên>

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



**Nguyễn Kim Long**