

Số: 794/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 09 tháng 02 năm 2023)

(Điều chỉnh lần thứ 1: ngày 12 tháng 3 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ hướng dẫn thi hành 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 (nay là Bộ Tài chính) 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 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2025 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;

Căn cứ Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa nộp ngày 19 tháng 01 năm 2024 và hồ sơ bổ sung ngày 15 tháng 7 năm 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tại Báo cáo số 52/BC-SKHĐT ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 163/STC-THQH ngày 07 tháng 3 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy

ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023, với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:

Nội dung mục tiêu hoạt động của dự án quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được điều chỉnh như sau:

“3. Mục tiêu hoạt động của dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh cảnh quan hoàn chỉnh, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng và điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội.”

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Nội dung quy mô dự án quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được điều chỉnh như sau:

“4. Quy mô dự án:

- Diện tích khu đất: 28.459,4 m². Diện tích sau khi trừ lộ giới: 26.859,2 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng 167.683,8 m² (đã bao gồm diện tích hầm).
- Hệ số sử dụng đất: 6,24.
- Số tầng: 22 tầng + 01 hầm. Sử dụng 02 tầng khối để bố trí dịch vụ tiện ích công cộng, trường mầm non, bãi để xe... phục vụ chung cư.
- Quy mô dân số khoảng 4.000 người.”

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:

Nội dung tổng vốn đầu tư của dự án quy định tại khoản 5 Điều 1 Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được điều chỉnh như sau:

“5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.067.665.568.713 đồng (Hai nghìn, không trăm sáu mươi bảy tỷ, sáu trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, bảy trăm mười ba đồng), chưa bao gồm chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư.”

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư:

Nội dung địa điểm thực hiện dự án quy định tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được cập nhật điều chỉnh như sau:

“7. Địa điểm thực hiện dự án: tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

a) Hiện trạng sử dụng đất: Đất trống, không có nhà trên đất. Toàn bộ diện tích khu đất khoảng 2,85 ha phường Tân Hòa là đất do Nhà nước trực tiếp quản lý đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 1453/QĐ-

UBND ngày 11 tháng 5 năm 2020 thu hồi đất do Công ty Cổ phần Đồng Nai sử dụng tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa và giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định.

b) Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng Nhà ở xã hội, trong danh mục Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.”

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm:

Nội dung tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được điều chỉnh như sau:

“8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Đến tháng 09 năm 2025: Chuẩn bị thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, đất đai, xây dựng.

- Từ tháng 10 năm 2025 đến tháng 11 năm 2027: Thi công xây dựng công trình, thực hiện các thủ tục hoàn công công trình.

- Từ tháng 12 năm 2027: Dự án chính thức đưa vào khai thác, kinh doanh.”

6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu:

Nội dung ưu đãi đầu tư quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được điều chỉnh như sau:

“9. Ưu đãi đầu tư: Áp dụng các ưu đãi đầu tư theo quy định hiện hành.”

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Khoản 2, 3, 4, 5, 6 Điều 2 Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai được điều chỉnh cập nhật các nội dung như sau:

2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa:

a) Chịu trách nhiệm về các thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ dự án và các nội dung thẩm định hồ sơ dự án tại văn bản gửi Sở Tài chính theo quy định của pháp luật; bảo đảm nhà đầu tư có đủ điều kiện được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo tiến độ và các quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai, đủ điều kiện thực hiện dự án đầu tư theo tiến độ và các quy định của pháp luật về đầu tư, tránh khiếu kiện của người dân; đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước - nhà Đầu tư và người dân vùng dự án.

b) Chịu trách nhiệm rà soát các quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan trên địa bàn thành phố Biên Hòa, số liệu quy mô dân số trên địa bàn, nhu cầu sử dụng nhà ở và các nhu cầu cần thiết khác bảo đảm sự phù hợp của dự án với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và



thực hiện rà soát diện tích nhà ở xã hội của dự án bảo đảm tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 16 và Điều 56 Luật Nhà ở, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

c) Chịu trách nhiệm về việc xác định quy mô dự án bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy hoạch được phê duyệt; tính chính xác các số liệu đánh giá, bảo đảm dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, ý kiến chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) Tiếp tục hoàn thiện dự án theo ý kiến của các Sở, ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

đ) Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật, ý kiến chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh và các Sở, ngành liên quan. Giám sát chặt chẽ hoạt động của dự án, đảm bảo dự án chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

e) Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan đảm bảo việc khớp nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

g) Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường bảo đảm việc triển khai thực hiện dự án tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

h) Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện các thủ tục liên quan đến hình thức kinh doanh nhà ở theo quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ.

i) Phối hợp với Chi cục Thuế khu vực XV để thực hiện ưu đãi về thuế và các chính sách liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành; kịp thời giải quyết các khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện dự án.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa 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.

b) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa trong việc thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho nhà đầu tư và việc đánh giá tác động môi trường để thực hiện dự án đầu tư bảo đảm phù hợp các quy định của pháp luật về: đất đai, tài nguyên, môi trường và pháp luật có liên quan.

c) 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.

d) Trường hợp, sau khi Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất có nội dung thay đổi so với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được phê duyệt, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lập thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi tổ chức đấu thầu theo quy định.

4. Giao Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đầu tư dự án bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Thực hiện các thủ tục liên quan đến khai thác, quản lý, kinh doanh nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội.

5. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa thực hiện các nội dung dự án bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

6. Giao Sở Tài chính

a) Công bố dự án đầu tư kinh doanh, đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia làm cơ sở tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo đúng thời gian quy định theo phân quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh tại quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ các thông tin sau.

b) Đăng tải thông tin và mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo phân quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh tại khoản 5 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

c) Đăng tải, công bố rộng rãi thông tin quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh) để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư trong nước quan tâm, đăng ký thực hiện dự án.

d) Làm Bên mời quan tâm, thực hiện trình tự, thủ tục mời quan tâm; lập hồ sơ mời quan tâm, tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hồ sơ mời quan tâm của dự án sau khi quyết định này được phê duyệt.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký, các nội dung còn lại tại Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai không thay đổi.

2. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chi cục Thuế khu vực XV; Công an tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 09 (Chín) bản gốc; 01 (Một) bản cấp cho Nhà đầu tư, 01 (Một) bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và 07 (Bảy) bản



gửi các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Chi cục Thuế khu vực XV; Công an tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà