

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1026/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 05 tháng 11 năm 2019)

(Điều chỉnh lần thứ 01: ngày 29 tháng 8 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 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 Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) 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 tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 5 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai);

Căn cứ hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng tỉnh Đồng Nai) nộp ngày 18 tháng 6 năm 2025, Văn bản số 21/2025-CV-LHP ngày 16 tháng 7 năm 2025, Văn bản số 22/2025-CV-LHP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 103/BC-STC ngày 30 tháng 7 năm 2025 và Công văn số 2754/STC-KTN ngày 29 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019, với các nội dung như sau:

1. Nội dung “Tổng mức đầu tư” được điều chỉnh như sau

“7. Dự kiến Tổng mức đầu tư dự án (đã gồm VAT): 7.110.000.000.000 (Bảy ngàn một trăm mười tỷ) đồng, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: 1.690.000.000.000 (Một ngàn sáu trăm chín mươi tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 23,8% tổng vốn đầu tư;

- Vốn huy động: 5.420.000.000.000 (Năm nghìn bốn trăm hai mươi tỷ) đồng, chiếm tỷ lệ 76,2% tổng vốn đầu tư.”

2. Bổ sung nội dung trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trong việc triển khai thực hiện dự án

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Nhà ở năm 2023. Phương án khai thác, kinh doanh thực hiện theo quy định tại Điểm b, khoản 3 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023, được xác định như sau:

- Đối với nhà ở thương mại và các công trình thương mại dịch vụ khác (*trung tâm thương mại*): Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác theo quy định. Nhà ở thương mại (*liền kề, biệt thự, chung cư*), nhà ở xã hội, nhà đầu tư xây dựng, thực hiện kinh doanh sản phẩm theo đúng quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

- Đối với công trình hạ tầng xã hội (*giáo dục, y tế, văn hoá,...*): Nhà đầu tư phải hoàn thành xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có trách nhiệm quản lý, vận hành, khai thác theo đúng quy định của pháp luật trong thời hạn hoạt động dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 38 Luật Nhà ở năm 2023.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông, trạm xử lý nước thải, cây xanh công viên,...*): Nhà đầu tư phải hoàn thành xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 37, khoản 3 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

- Việc bàn giao công trình xây dựng theo quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng 2014, được bổ sung bởi điểm b Khoản 46 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi.

- Việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bàn giao nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị (*khoản 1 Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở*).

- Nếu trong dự án có nhà chung cư việc quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc chung cư thực hiện theo Điều 156, Điều 157, Điều 158 Luật Nhà ở năm 2023.

- Trường hợp dự án thuộc khu vực đô thị hoặc khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì thực hiện theo việc tiếp nhận, bàn giao quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8, Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

3. Bổ sung trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, địa phương

- Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân phường Long Hưng theo dõi, đôn đốc, kiểm tra giám sát nhà đầu tư thực hiện dự án, kịp thời báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý vướng mắc phát sinh vượt quá thẩm quyền trong quá trình triển khai thực hiện.

- Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Tài chính; Thuế tỉnh Đồng Nai; Ủy ban nhân dân phường Long Hưng và các đơn vị khác có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, đơn vị mình hướng dẫn Nhà đầu tư và xử lý đúng thẩm quyền đối với nội dung về đầu tư xây dựng, đất đai, môi trường, điện lực và các nội dung khác có liên quan theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp vượt thẩm quyền, kịp thời báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

- Sở Xây dựng hướng dẫn, theo dõi, giám sát Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát thực hiện các nội dung, đảm bảo thực hiện đúng theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Thuế tỉnh Đồng Nai rà soát hồ sơ chuyển nhượng dự án, theo dõi, hướng dẫn việc thực hiện nghĩa vụ thuế khi chuyển nhượng dự án của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát theo quy định.

Điều 2. Các nội dung không thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư.

1. Việc điều chỉnh mục tiêu theo đề xuất của nhà đầu tư không thay đổi mục tiêu đầu tư (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị), không thuộc trường hợp điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư của dự án theo Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư. Nhà đầu tư thực hiện dự án theo Quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các nội dung quy mô chuyển nhượng quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và phải đảm bảo theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định liên quan khác.

2. Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án của Nhà đầu tư không kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư mà tổng thời gian đầu tư dự án vượt quá 12 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại Quyết định chấp thuận chủ

trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh (từ năm 2019 đến năm 2030). Do đó, theo quy định tại Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 117 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ việc đề xuất điều chỉnh tiến độ trên không thuộc trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện dự án theo tiến độ nhà đầu tư đề xuất (*Giai đoạn 1 (2019 -2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng. Giai đoạn 2 (2026 - 2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.*”) đảm bảo hoàn thành dự án trước ngày 31 tháng 12 năm 2030.

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 chấp thuận chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 5 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh vẫn giữ nguyên pháp lý hoặc thực hiện theo quy định.

2. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Thuế tỉnh Đồng Nai; Ủy ban nhân dân phường Long Hưng; Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 (Ba) bản gốc; 01 (Một) bản cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát; 01 (Một) bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; 01 (Một) bản lưu tại Sở Tài chính và gửi bản sao đến các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Thuế tỉnh Đồng Nai; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh và Ủy ban nhân dân phường Long Hưng./.

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



Nguyễn Kim Long