

Số: 822/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày 13 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 Luật sửa đổi 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 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 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 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) về quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 7,32 ha xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đề xuất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tại Báo cáo số 201/BC-SKHĐT ngày 28 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất khoảng 7,32 ha xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đề xuất với các nội dung chính sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
2. Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở xã hội An Phước tại xã An Phước, huyện Long Thành.
3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đảm bảo theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
4. Địa điểm thực hiện dự án: tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
5. Diện tích khu đất thực hiện dự án: khoảng 73.275,30 m² (thửa đất số 158, tờ bản đồ địa chính số 40 xã An Phước) tại ấp 5, xã An Phước, huyện Long Thành (Sơ đồ khu đất số: 13926/2022 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành ký ngày 10 tháng 11 năm 2022).
6. Quy mô dự án: Diện tích đất dự kiến sử dụng: 73.275,30 m²; Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở xã hội và thương mại; Số tầng: 9-16 tầng; Số lượng nhà ở: 1.500 căn.
7. Hiện trạng sử dụng đất: Đất trống do nhà nước quản lý.
8. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn.
9. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt
 - Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng, ký hiệu CC-01 ,CC-02:
 - + Mật độ xây dựng: < 60%;
 - + Tầng cao công trình: < 09 tầng;
 - + Số căn hộ: 1.149 căn;
 - Đất nhà ở thương mại chung cư cao tầng (hỗn hợp), ký hiệu CC-03:
 - + Mật độ xây dựng: < 60%;
 - + Tầng cao công trình: < 16 tầng (16 tầng nổi+01 tầng hầm);
 - + Số căn hộ: 351 căn;
 - Đất thể dục thể thao, ký hiệu TDTT-03:
 - + Mật độ xây dựng: < 5%;
 - + Tầng cao công trình: < 02 tầng;
 - Đất hạ tầng kỹ thuật (Bãi đỗ xe), ký hiệu P, P-01, P-02:
 - + Mật độ xây dựng: < 60%;
 - + Tầng cao công trình: < 03 tầng;
 - Đất thể dục thể thao, ký hiệu TDTT-02:

+ Mật độ xây dựng: < 5%;

+ Tầng cao công trình: < 02 tầng;

Cơ cấu chức năng sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)
I	Đất nhà chung cư cao tầng		25.070,30
1	Đất nhà ở xã hội chung cư cao tầng		20.055,90
1.1	Đất chung cư	CC-01	5.919,30
1.2	Đất chung cư	CC-02	14.136,60
2	Đất nhà ở chung cư thương mại (hỗn hợp)	CC-03	5.014,40
II	Đất công trình công cộng (Trường mầm non, trạm y tế)		3.757,17
1	Trạm Y tế	YT-01	557,30
2	Trường mầm non	TH-01	3.199,87
III	Đất cây xanh	CX	8.947,70
IV	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.037,40
V	Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe)	P	4.497,20
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật (XLNT, CTR)	HT-01	1.495,13
VII	Đất giao thông thuộc dự án đầu tư xây dựng		17.670,10
VIII	Đất giao thông thuộc dự án đầu tư đường giao thông QH-01 (Lộ giới 34m) của huyện Long Thành		6.800,30

10. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Theo Quyết định số 10887/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội tại xã An Phước, huyện Long Thành thì tổng số căn nhà ở tại dự án là 1.500 căn hộ. Trong đó: tại 02 chung cư nhà ở xã hội CC-01 và CC-02 (09 tầng) là 1.149 căn, tại 01 chung cư nhà ở thương mại CC-03 (16 tầng nổi + 01 tầng hầm) là 351 căn.

Toàn bộ các căn hộ tại chung cư nhà ở xã hội, tại chung cư nhà ở thương mại nêu trên để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định.

11. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Sơ bộ tổng mức đầu tư: 1.755.800.000.000 đồng, trong đó:

- Chi phí xây dựng: 1.307.026.272.209 đồng
- Chi phí thiết bị: 187.711.703.962 đồng
- Chi phí quản lý dự án: 15.465.950.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 59.440.295.333 đồng
- Chi phí khác: 26.573.019.447 đồng
- Chi phí dự phòng: 159.621.724.095 đồng

(Sơ bộ tổng mức đầu tư chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)

12. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất.

13. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện dự án: 56 tháng, trong đó:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Từ Quý III năm 2024 đến Quý III năm 2025.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: Từ Quý IV năm 2025 đến Quý I năm 2029.
- Giai đoạn kết thúc đầu tư, đưa dự án vào khai thác, sử dụng: Quý II năm 2029.

Trường hợp chậm tiến độ so với thời gian trên, nhà đầu tư trúng thầu phải có hồ sơ đề nghị điều chỉnh tiến độ theo quy định của Luật Đầu tư gửi cơ quan có chức năng xem xét. Tuy nhiên, tiến độ đầu tư xây dựng chung cư đầu tiên phải cơ bản đảm bảo theo thời gian nêu trên để việc triển khai đầu tư dự án nhà ở xã hội theo tinh thần của Nghị quyết số 07-NQ/TU ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021 -2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

14. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án với mục tiêu xây dựng nhà ở xã hội thuộc danh mục ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điểm 1, Mục IV, Phần A, Phụ lục II Danh mục ngành nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo 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.

15. Cơ chế, chính sách đặc biệt: theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

a) Tuân thủ các quy định của quyết định chủ trương đầu tư, các 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.

b) Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư.

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 thủ tục bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. 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. Chủ đầu tư chỉ được triển khai thi công dự án sau khi hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục liên quan khác đúng quy định.

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, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; đảm bảo thực hiện xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quá trình thực hiện dự án, trường hợp có thay đổi các nội dung theo quy định tại Quyết định này, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

e) Có trách nhiệm duy tu, 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.

g) 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.

h) Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt trên toàn bộ phạm vi dự án trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

i) Việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật Đất đai. Tổ chức thuộc đối tượng giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phải đảm bảo các điều kiện quy định Luật Đất đai; Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

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



2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Long Thành

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 trên địa bàn huyện Long Thành, các quy hoạch có liên quan..., 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 của Luật Nhà ở.

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 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 huyện Long Thành 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 huyện Long Thành 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.

4. Giao Sở Xây dựng

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.

b) 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; Đăng tải thông tin và mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Long Thành thực hiện đầu tư dự án bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở xã hội, Luật kinh doanh Bất động sản và quy định pháp luật có liên quan.

d) Thực hiện các thủ tục liên quan đến quy hoạch, khai thác, quản lý, mua bán nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật nhà ở

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 huyện Long Thành thực hiện dự án bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

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 kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chi cục Thuế khu vực XV; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Ủy ban nhân dân huyện Long Thành và Chủ 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 chín bản gửi các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh và Ủy ban nhân dân huyện Long Thành./.

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