

Số: 10600/UBND-KTN

Đồng Nai, ngày 26 tháng 11 năm 2025

V/v triển khai thực hiện Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy về giải pháp xử lý các dự án tồn đọng, vướng mắc các dự án tồn đọng, các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp thuộc tỉnh Bình Phước cũ

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Công Thương;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tư pháp;
- Ban Quản lý các Khu Công nghiệp, Khu kinh tế.

Thực hiện chỉ đạo của Đảng ủy UBND tỉnh tại Công văn số 1122-CV/ĐU ngày 18/11/2025 về việc trích Thông báo kết luận họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 14/11/2025 liên quan đến lĩnh vực kinh tế (đính kèm văn bản của Đảng ủy UBND tỉnh và Công văn số 433-CV/VPTU ngày 18/11/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy).

Trên kết quả thống nhất cuộc họp sáng ngày 25/11/2025 về rà soát thực hiện nhiệm vụ theo Kết luận số 29-KL/TU ngày 14/11/2025 của Tỉnh ủy (Theo Giấy mời số 635/GM-UBND ngày 24/11/2025 của UBND tỉnh); Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Đối với 144 dự án tồn đọng, vướng mắc: Hiện nay, UBND tỉnh đang phối hợp lấy ý kiến của Ban Nội chính Tỉnh ủy theo chỉ đạo của Tỉnh ủy. Sau khi có ý kiến của Ban Nội chính Tỉnh ủy giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp các thành viên Tổ công tác 1031 và các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương hoàn chỉnh báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét, gửi các cơ quan Trung ương theo quy định; Sở Tài chính chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu và các nội dung liên quan tại hồ sơ trình.

2. Đối với 22 mỏ đá khai thác khoáng sản:

2.1. Đối với 19 mỏ cấp phép thăm dò sau ngày 01/7/2011:

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tiếp tục rà soát, tham mưu, đề xuất phương án xử lý dứt điểm, dự thảo văn bản báo cáo của UBND tỉnh cụ thể, đảm bảo theo đúng quy định. Trong đó phải báo cáo cụ thể các dự án theo các Kết luận của Kiểm toán, thanh tra và các dự án Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát tương tự. Hoàn thành trình UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ tỉnh ủy **trong tháng 11/2025.**

- Đối với việc trách nhiệm hành chính và kiểm điểm trách nhiệm cá nhân (nếu có) theo thẩm quyền quy định: Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường thành lập Tổ công tác rà soát, tổ chức thực hiện theo đúng quy định; báo cáo kết quả về UBND tỉnh **trước ngày 15/12/2025**.

2.2. Đối với 03 mở cấp phép thăm dò trước ngày 01/7/2011: Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh rà soát, cung cấp toàn bộ hồ sơ liên quan đến các dự án, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu và các nội dung liên quan tại hồ sơ trình. Hoàn thành **trước ngày 28/11/2025**.

2.3. Đối với 04 mỏ đá khu vực Núi Gió: Giao Văn phòng UBND tỉnh thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, báo cáo, đề xuất Đảng ủy UBND tỉnh phân công cụ thể.

3. Đối với 06 Khu công nghiệp, 08 Cụm công nghiệp trên địa bàn Bình Phước (cũ):

3.1. Căn cứ chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 481/UBND-KTN ngày 18/11/2025 (C) và báo cáo của Sở Tài chính tại Công văn số 6880/STC.-KTN ngày 19/11/2025 về việc đề nghị xin ý kiến Bộ Tài chính đối với các nội dung vướng mắc của 08 dự án đầu tư Cụm Công nghiệp được chấp thuận chủ trương đầu tư (*đính kèm Công văn và dự thảo kèm theo của Sở Tài chính*): Giao Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế căn cứ dự thảo do Sở Tài chính soạn thảo; tổng hợp, khẩn trương tham mưu, dự thảo văn bản UBND tỉnh báo cáo, xin ý kiến Bộ Tài chính về các Khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), đảm bảo theo đúng quy định và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu và các nội dung liên quan tại hồ sơ trình. Lưu ý nội dung dự thảo phải nêu rõ nội dung theo chỉ đạo tại Thông báo kết luận họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 14/11/2025, cụ thể: *“chỉ rõ thiếu sót khi cấp chủ trương đầu tư của từng dự án, tổng hợp đầy đủ các nội dung còn vướng mắc, báo cáo xin ý kiến hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương”*

3.2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp: Khẩn trương rà soát nội dung thuộc lĩnh vực liên quan đến 06 Khu công nghiệp, 08 Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), tham mưu, dự thảo văn bản UBND tỉnh báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tư pháp theo đúng quy định và chịu trách nhiệm về chịu trách nhiệm toàn diện đối với nội dung liên quan tại hồ sơ trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (để báo cáo);
- Đảng ủy UBND tỉnh (để báo cáo);
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, KTN (Trí-ĐU 09)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Trường Sơn

ĐẢNG BỘ TỈNH ĐỒNG NAI
ĐẢNG ỦY ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM
Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2025

*

Số 1122-CV/ĐU

*Trích thông báo kết luận họp Thường trực Tỉnh ủy,
Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 14/11/2025 liên quan
đến lĩnh vực kinh tế*

Kính gửi: Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh.

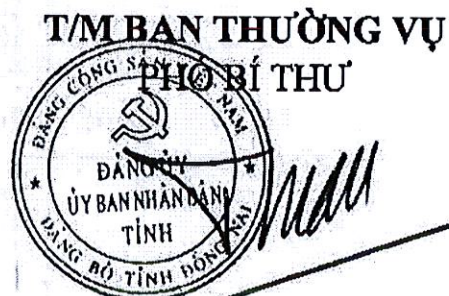
Ngày 18/11/2025, Thường trực Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được Công văn số 432-CV/VPTU và Công văn số 433-CV/VPTU ngày 18/11/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy trích thông báo kết luận họp Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 14/11/2025 liên quan đến lĩnh vực kinh tế (có văn bản kèm theo).

Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh kính gửi và đề nghị các đồng chí chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tổ chức thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại văn bản nêu trên.

Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh đề nghị các đồng chí quan tâm tổ chức thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên,
- TTĐU UBND tỉnh,
- VP UBND tỉnh,
- Lưu.



Phạm Thụy Luân

TỈNH ỦY ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG

*

Số 433 -CV/VPTU

*Trích thông báo kết luận họp
Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 14/11/2025
liên quan đến lĩnh vực kinh tế*

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2025

*Kính gửi: - Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh,
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy.*

Ngày 14/11/2025, Ban Thường vụ Tỉnh ủy họp nghe báo cáo một số nội dung của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh, trong đó có một số nội dung liên quan đến lĩnh vực kinh tế. Qua xem xét, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã kết luận (*tại Kết luận số 29-KL/TU ngày 14/11/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy*) như sau:

1- Tiến độ thực hiện các dự án tồn đọng, vướng mắc, các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước cũ (Công văn số 1062-CV/ĐU ngày 14/11/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh)

1.1- Đối với 144 dự án tồn đọng, vướng mắc

Cơ bản thống nhất với các nội dung đề xuất của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh và Tổ công tác 1031 tại Công văn số 1062-CV/ĐU ngày 14/11/2025. Giao Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Tổ công tác 1031, các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương hoàn chỉnh báo cáo gửi các cơ quan Trung ương theo quy định; đồng thời chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu và các nội dung liên quan tại Công văn số 1062-CV/ĐU ngày 14/11/2025.

1.2- Đối với 22 mỏ đã khai thác khoáng sản

- Tiếp tục phân công đồng chí Tôn Ngọc Hạnh, Phó Bí thư Thường trực Tỉnh ủy, Chủ tịch Hội đồng nhân dân tỉnh lãnh đạo, chỉ đạo Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh, Tổ công tác 1031 (QĐ số 1031/QĐ-UBND ngày 29/8/2025) và các cơ quan, đơn vị liên quan tiếp tục rà soát, tham mưu, đề xuất xử lý dứt điểm. Trong đó, cần xem xét đánh giá toàn diện các vấn đề liên quan, kể cả việc xem xét về trách nhiệm hành chính và kiểm điểm trách nhiệm cá nhân (nếu có) theo thẩm quyền quy định. Hoàn thành báo cáo Ban Thường vụ tỉnh ủy **trong tháng 11/2025**.

- Đối với 03 mỏ cấp phép thăm dò trước ngày 01/7/2011: Giao Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến cấp phép 03 mỏ trên gửi Thường trực Tỉnh ủy **trong tháng 11/2025**.

- Đối với 04 mỏ đá khu vực Núi Gió: Giao Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh phân công 01 đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh phụ trách lĩnh vực phối hợp với đồng chí Võ Thành Danh, UVTV, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh tổ chức làm việc với Quân Khu 7 để thống nhất giải pháp xử lý dứt điểm 04 mỏ đá trên; báo cáo kết quả cho Ban Thường vụ Tỉnh ủy **trong tháng 11/2025**.

1.3- Đối với 06 Khu công nghiệp, 08 Cụm công nghiệp trên địa bàn Bình Phước (cũ)

Giao Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp thu đầy đủ các ý kiến góp ý của các đồng chí Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy, các thành viên Tổ công tác 1031, chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, chỉ rõ thiếu sót khi cấp chủ trương đầu tư của từng dự án, tổng hợp đầy đủ các nội dung còn vướng mắc, báo cáo xin ý kiến hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương, đồng thời chủ động triển khai các giải pháp xử lý theo thẩm quyền quy định pháp luật; báo cáo kết quả cho Ban Thường vụ Tỉnh ủy **trong tháng 11/2025**.

2- Chủ trương hoàn trả nguồn cải cách tiền lương theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước (Công văn số 1047-CV/ĐU ngày 13/11/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh).

- Giao Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo rà soát hồ sơ, các quy định pháp luật có liên quan về việc sử dụng nguồn cải cách tiền lương để thực hiện nhiệm vụ chi đầu tư xây dựng cơ bản; đánh giá, làm rõ cơ sở pháp lý của nội dung đề xuất và báo cáo Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy **trước ngày 20/11/2025**.

- Giao Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy rà soát nắm thông tin liên quan đến nội dung trên và báo cáo, tham mưu đề xuất Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy **trước ngày 20/11/2025**.

3- Hồ sơ đề nghị cấp Quyết định chủ trương đầu tư đối với Dự án Khu đô thị - Thương mại - Dịch vụ hỗn hợp (khu vực 1) tại phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai (Công văn số 1061-CV/ĐU ngày 14/11/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh) và Hồ sơ đề nghị cấp Quyết định chủ trương đầu tư đối với Dự án Khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (Công văn số 1064-CV/ĐU ngày 14/11/2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh)

Thống nhất chủ trương đầu tư đối với 02 dự án trên; giao Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan có liên quan hoàn thiện hồ sơ, trình tự thủ tục, đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật trước khi phê duyệt; chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ đối với hồ sơ theo nội dung đã trình tại Công văn số 1061-CV/ĐU, 1064-CV/ĐU ngày 14/11/2025; đồng thời, thực hiện đúng các nội dung theo Kết luận số 25-KL/TU ngày 08/11/2025 của

Ban Thường vụ Tỉnh ủy liên quan đến nội dung báo cáo giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất Dự án Khu Đô thị - Thương mại - Dịch vụ, diện tích khoảng 51,65 ha tại phường Trần Biên đảm bảo khả thi, phù hợp thực tế nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất; trong đó lưu ý công tác xác định giá đất khởi điểm phải đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật, tình hình thực tế và định hướng phát triển kinh tế, môi trường đầu tư của tỉnh trong thời gian tới.

Trên đây là nội dung kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Văn phòng Tỉnh ủy trân trọng thông báo đến quý cơ quan, đơn vị liên quan biết, triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy,
- Như trên,
- CP.VPTU, A, A3, A2,
- Lưu VPTU.

KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG



Thời gian ký: 11/2025 07:49:56

Từ Thiên Tú

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TÀI CHÍNH

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

Số: 6880/STC.-KTN

Đồng Nai, ngày 19 tháng 11 năm 2025

V/v đề nghị xin ý kiến Bộ Tài
chính đối với các nội dung
còn vướng mắc của 08 dự án
đầu tư cụm công nghiệp được
chấp thuận chủ trương đầu tư.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có 08 dự án đầu tư cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư trước ngày 01/7/2025 (trước ngày hợp nhất tỉnh).

Thực hiện Công văn số 9672/UBND-KTN ngày 13/11/2025 của UBND tỉnh về việc khẩn trương báo cáo các vấn đề liên quan đến các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ); Sở Tài chính báo cáo và tham mưu UBND tỉnh nội dung xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài chính để làm cơ sở triển khai thực hiện.

(Gửi kèm dự thảo văn bản của UBND tỉnh xin ý kiến Bộ Tài chính).

Trên đây là báo cáo và đề xuất của Sở Tài chính, kính đề nghị UBND tỉnh xem xét./. *Quinn*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Nhà đầu tư;
- Lưu: VT, KTN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Vũ Hoài Hạ

Số: /UBND-KTN

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v xin ý kiến hướng dẫn xác định dự án đầu tư cụm công nghiệp có thuộc trường hợp đầu thầu theo pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực, áp dụng mời quan tâm.

DỰ THẢO

Kính gửi: Bộ Tài chính.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có 08 dự án đầu tư cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư trước ngày 01/7/2025 (trước ngày hợp nhất tỉnh). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết các thủ tục tiếp theo cho dự án còn một số nội dung vướng mắc.

UBND tỉnh Đồng Nai xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

I. Về nguồn gốc và hiện trạng các khu đất, nội dung đề xuất của nhà đầu tư; sự phù hợp với quy hoạch.

1. Về nguồn gốc đất và đề xuất của nhà đầu tư:

Trong 08 dự án đầu tư cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

1.1. Có 02 dự án có nguồn gốc đất của các Công ty Cao su thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm để trồng cây cao su; hiện trạng trên đất đang trồng cây cao su, chưa đền bù giải phóng mặt bằng. Các Công ty Cao su đang có quyền sử dụng đất, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, sau đó xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

1.2. Trong 06 dự án còn lại: Có 05 dự án có nguồn gốc đất của các Công ty Cao su thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, 01 dự án có nguồn gốc đất của cá nhân được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm để trồng cây cao su; hiện trạng trên đất đang trồng cây cao su, chưa đền bù giải phóng mặt bằng.

Cả 06 dự án này Nhà đầu tư chưa có quyền sử dụng đất, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (chỉ định nhà đầu tư). Nhà nước tiến hành thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai; Nhà đầu tư có trách nhiệm đền bù, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thuê đất trả tiền 1 lần để thực hiện dự án cụm công nghiệp.

2. Về sự phù hợp với hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị:

Tại khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư quy định: “3. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm: a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có).

2.1. Về sự phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh:

Cả 08 dự án đầu tư cụm công nghiệp đều phù hợp với Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Quốc hội phê duyệt tại Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09/01/2023; Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024; quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023.

2.2. Về quy hoạch đô thị:

Trong 08 dự án cụm công nghiệp nêu trên có 04 dự án phù hợp với quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; có 04 dự án thuộc khu vực nông thôn, do vậy không phải thẩm định sự phù hợp với quy hoạch đô thị.

3. Về quy hoạch sử dụng đất:

Cả 08 dự án đầu tư cụm công nghiệp trên đều phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt.

(Kèm theo Phụ lục I rà soát quy hoạch 08 dự án cụm công nghiệp).

II. Nhận định của UBND tỉnh Bình Phước (trước khi họp nhất) về cơ sở pháp lý xác định dự án không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, không thực hiện thủ tục mời quan tâm theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực:

1. Về hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

1.1. Tại khoản 1 Điều 3 Luật Đầu tư quy định: “Chấp thuận chủ trương đầu tư là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư và các cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư”.

1.2. Tại Điều 29 Luật Đầu tư quy định:

“1. Lựa chọn nhà đầu tư được tiến hành thông qua một trong các hình thức sau đây:

- Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.
- Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

2. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này được thực hiện sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai;

b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật.

Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật Đầu tư thì ngoài 3 hình thức lựa chọn nhà đầu tư nêu trên, không còn hình thức lựa chọn nhà đầu tư nào khác.

2. Về áp dụng quy định của Luật Đầu tư để giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cho 08 dự án đầu tư cụm công nghiệp.

2.1. Đối với 02 dự án nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất:

- Dự án đầu tư cụm công nghiệp thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 22 Điều 79 Luật Đất đai. 02 dự án này đã phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, khu vực đất do nhà đầu tư đang sử dụng không thuộc Danh mục dự án cần thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

- Tại khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai quy định: “Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác theo quy định của Luật này”.

- Tại điểm p khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai quy định: “Điều 124. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. p) Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật này”.

- Tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai quy định: “Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật này nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này”.

* Căn cứ quy định của Luật Đất đai nêu trên, UBND tỉnh Bình Phước đã xác định 02 dự án cụm công nghiệp trên không thuộc trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; không thực hiện thu hồi đất mà thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Do vậy UBND tỉnh Bình Phước đã chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư và điểm a khoản 5 Điều 29 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

2.2. Đối với 06 dự án nhà đầu tư chưa có quyền sử dụng đất:

a) Về đấu giá quyền sử dụng đất:

(i) Tại khoản 1 Điều 124 Luật Đất đai quy định: Trường hợp cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất thì được cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý chuyên ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm.

- Tại điểm a khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai quy định: “1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;...

* Luật Đất đai không có khái niệm về đất “công” mà chỉ có quy định đất do cơ quan, tổ chức nhà nước quản lý quy định tại khoản 1 Điều 217.

Theo quy định nêu trên thì dự án đầu tư có sử dụng đất hoặc không sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai (đất do cơ quan, tổ chức nhà nước quản lý) nhưng thuộc trường hợp được miễn tiền thuê đất thì không phải đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất (trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại dịch vụ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 của Luật Đất đai).

(ii) Về miễn tiền thuê đất đối với dự án đầu tư cụm công nghiệp.

- Về ngành nghề ưu đãi đầu tư: Dự án đầu tư cụm công nghiệp thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư quy định tại số thứ tự 6, Mục III, Phần A và số thứ tự 1, Mục III, Phần B Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Về địa bàn ưu đãi đầu tư: Trong 06 dự án do các nhà đầu tư đề xuất có 02 dự án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn (đặc biệt ưu đãi

đầu tư); 04 dự án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn (*ưu đãi đầu tư*) quy định tại số thứ tự 42 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của chính phủ.

Căn cứ lĩnh vực ưu đãi đầu tư và địa bàn ưu đãi đầu tư nêu trên thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản: Các dự án cụm công nghiệp trên sẽ được miễn tiền thuê đất thấp nhất là 11 năm, cao nhất là được miễn tiền cho cả thời hạn thuê (*theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*).

Do vậy, UBND tỉnh Bình Phước xác định 06 dự án cụm công nghiệp này thuộc trường hợp cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất (*kể cả trường hợp có sử dụng hoặc không sử dụng quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật đất đai*); trừ trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

b) Về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, không thực hiện thủ tục mời quan tâm theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Dự án đầu tư cụm công nghiệp thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại khoản 22 Điều 79 của Luật đất đai.

(i) Tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai quy định: “*Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp: Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này ... mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực*”.

Như vậy, để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất phải thỏa mãn cả 02 điều kiện đó là: (1) Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật đất đai; (2) Dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

(ii) Tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 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 quy định: Dự án đầu tư có sử dụng đất phải đấu thầu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai gồm:

a) *Dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý chất thải rắn sinh hoạt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;*

b) *Dự án đầu tư xây dựng công trình cấp nước theo quy định của pháp luật về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch;*

c) *Dự án đầu tư xây dựng chợ theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ;*

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình trạm dừng nghỉ theo quy định của pháp luật quản lý ngành về đường bộ;

đ) Dự án đầu tư xây dựng công trình dịch vụ hàng không;

e) Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về khuyến khích xã hội hóa.;

g) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư....

h) Dự án đầu tư trường đua ngựa, đua chó, trong đó có hoạt động kinh doanh đặt cược đua ngựa, đặt cược

i) Dự án đầu tư xây dựng công trình năng lượng thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về điện lực khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện;

k) Các dự án khác thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 và điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai.

* Dự án đầu tư cụm công nghiệp không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i, k do vậy không thuộc trường hợp phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Như vậy, dự án đầu tư cụm công nghiệp không thuộc trường hợp phải đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

(iii) Về thủ tục mời quan tâm: Tại khoản 1 Điều 37 của Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định áp dụng thủ tục mời quan tâm đối với dự án quy định tại các điểm e, g, h, i, k khoản 2 Điều 4 Nghị định 115/2024/NĐ-CP.

Dự án đầu tư cụm công nghiệp, khu công nghiệp không thuộc các trường hợp quy định tại các điểm e, g, h, i, k khoản 2 Điều 4 do vậy cũng không thuộc trường hợp phải áp dụng thủ tục mời quan tâm để xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm.

* **Căn cứ quy định nêu trên:** UBND tỉnh Bình Phước xác định các dự án đầu tư cụm công nghiệp, khu công nghiệp này không thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đồng thời cũng không phải thực hiện thủ tục mời quan tâm theo khoản 1 Điều 37 NĐ 115.

(iv) Về công bố, công khai các dự án để nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất đầu tư:

- Tại Mục 1 Chương II (Điều 10 và Điều 11) Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về công bố dự án có sử dụng đất trong quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ, một giai đoạn hai túi hồ sơ; trong đó quy định cơ quan chuyên môn đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trong thời hạn chậm nhất 05 ngày kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt thông tin dự án.

Các dự án cụm công nghiệp, khu công nghiệp không thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, do vậy không phải đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định nêu trên.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên, cơ quan tham mưu không nhận được hồ sơ của nhà đầu tư khác đề xuất thực hiện dự án cùng vị trí. Do đó, UBND tỉnh Bình Phước đã chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo đúng quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư được quy định chi tiết tại điểm đ khoản 5 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (*trường hợp không thuộc diện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu thầu và pháp luật có liên quan*).

(Kèm theo Phụ lục II ngày nhận hồ sơ, ngày lập báo cáo thẩm định và ngày chấp thuận chủ trương đầu tư 08 dự án cụm công nghiệp).

III. Nội dung vướng mắc:

Hiện nay, trong quá trình giải quyết các thủ tục tiếp theo của dự án, còn một số nội dung vướng mắc và quan điểm khác nhau, cụ thể như sau:

1. Dự án đầu tư cụm công nghiệp có thuộc trường hợp đấu thầu; mời quan tâm theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; có phải thực hiện việc đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ hay không?

2. Hiện nay, 08 dự án cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (*chỉ định nhà đầu tư*) theo quy định của Luật Đầu tư. Tại khoản 3 Điều 2 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư các dự án cụm công nghiệp này UBND tỉnh đã giao “*Sở Công Thương căn cứ vào Quyết định này và quy định của pháp luật chuyên ngành, tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định thành lập cụm công nghiệp theo quy định*”.

Tuy nhiên, để thực hiện thủ tục thành lập cụm công nghiệp còn gặp vướng mắc nên cơ quan chuyên môn chưa thực hiện được đó là: Theo quy định của Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2025 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp đã quy định việc thành lập cụm công nghiệp tại các Điều 8, 9, 10, 11, 12, 13. Theo đó tại khoản 2 Điều 13 quy định lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp là một nội dung thẩm định thành lập cụm công nghiệp; được thực hiện trong quá trình thành lập cụm công nghiệp, theo hình thức thành lập hội đồng chấm điểm. Hiện nay bộ thủ tục hành chính thành lập cụm công nghiệp được Bộ Công Thương ban hành theo Quyết định số 2866/QĐ-BCT ngày 13/10/2025: Theo đó, UBND cấp xã có trách nhiệm thông báo rộng rãi việc tiếp nhận hồ sơ thành lập cụm công nghiệp trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo hình thức thành lập hội đồng chấm điểm là một nội dung thẩm định thành lập cụm công nghiệp.

Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục thành lập cụm công nghiệp là 02 thủ tục độc lập; tuy nhiên vẫn có điểm giao thoa rất quan trọng đó là **lựa chọn nhà đầu tư (theo quy định của Luật Đầu tư), lựa chọn chủ đầu tư (theo quy định của Nghị định 32)**. Về bản chất lựa chọn chủ đầu tư hay nhà đầu tư cũng là cùng là lựa chọn đơn vị triển khai thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp. Do các dự án này đã được UBND tỉnh Bình Phước lựa chọn nhà đầu tư (chỉ định nhà đầu tư) nên không thể thực hiện thủ tục thành lập cụm công nghiệp, trong đó có chấm điểm lựa chọn **chủ đầu tư** theo quy định của Nghị định 32/2024/NĐ-CP.

IV. Nội dung xin ý kiến hướng dẫn:

Để giải quyết các vướng mắc của 08 dự án đầu tư cụm công nghiệp đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (*chỉ định nhà đầu tư*) trước khi hợp nhất tỉnh; UBND tỉnh Đồng Nai xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài chính về nội dung như sau:

1. Dự án đầu tư cụm công nghiệp có thuộc trường hợp đấu thầu; mời quan tâm theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; có phải thực hiện việc đăng tải thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ hay không?

2. Phương án xử lý để dự án đầu tư cụm công nghiệp được thực hiện cả 02 thủ tục: Chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và thành lập cụm công nghiệp theo Nghị định số 32/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

UBND tỉnh Đồng Nai rất mong nhận được hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Trân trọng!.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**