

NGHỊ QUYẾT

Chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây)

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
KHÓA X KỲ HỌP THỨ 6**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 ngày 6 tháng 2025;
Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

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 số 243/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao;

Xét Tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây) theo phương thức đối tác công tư; Báo cáo thẩm tra số 486/BC-BKTNS ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây) theo phương thức đối tác công tư với các nội dung sau:

1. Mục tiêu dự án

Việc đầu tư hoàn chỉnh tuyến đường Hương lộ 2 đoạn từ Quốc lộ 51 đến

cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây theo quy hoạch (với lộ giới 60m) nhằm từng bước hoàn chỉnh hệ thống giao thông theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai, hình thành tuyến đường ven sông Đồng Nai nhằm thúc đẩy sự phát triển các siêu đô thị hiện đại ven sông, tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Việc đầu tư tuyến đường còn chia sẻ lưu lượng và giảm tải áp lực giao thông cho Quốc lộ 51.

2. Dự kiến quy mô, địa điểm thực hiện dự án

a) Quy mô đầu tư, công suất dự án: Dự án nhóm A; Loại công trình: đường giao thông đô thị; Cấp công trình: cấp I.

- Đầu tư tuyến đường Hương lộ 2, đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, với chiều dài khoảng 15,5km, đầu tư theo quy hoạch với lộ giới 60m. Dự án được chia thành 03 đoạn như sau:

+ Đoạn 1: từ Quốc lộ 51 đến cầu An Hòa 2 dài khoảng 1,98 km, đầu tư nâng cấp hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và mặt cắt ngang đường theo quy hoạch, lộ giới 60 m (không bao gồm đoạn từ Km 0+000 đến Km 0+350 đã đầu tư hoàn chỉnh).

+ Đoạn 2: từ cầu An Hòa 2 đến cầu Vàm Cái Sứt dài khoảng 6,2 km, chỉ đầu tư 01 đơn nguyên cầu An Hòa 2 và 01 đơn nguyên cầu Vàm Cái Sứt, phần còn lại không đầu tư (*nằm trong dự án cầu An Hòa – Hương lộ 2 và cầu đường Long Hưng – Phước Tân (giai đoạn 1) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai*).

+ Đoạn 3: từ cầu Vàm Cái Sứt đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, dài khoảng 7,5 km: đầu tư mới đoạn tuyến theo quy hoạch lộ giới 60m.

- Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, các nút giao trên tuyến, hệ thống an toàn giao thông.

b) Địa điểm: phường Tam Phước, phường Long Hưng, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai.

3. Dự kiến thời gian xây dựng công trình dự án: từ năm 2025 đến năm 2028. Thời hạn hợp đồng dự án: dự kiến khoảng 06 năm.

4. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất: khoảng 55,33 ha (diện tích sử dụng đất, mặt nước); trong đó, phường Tam Phước khoảng 5,04 ha; xã An Phước 50,29 ha.

Khối lượng sơ bộ bồi thường giải phóng mặt bằng qua các địa phương.

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Phường Tam Phước	Xã An Phước	Tổng cộng
	Tổng diện tích GPMB	ha	5,04	50,29	55,33

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Phường Tam Phước	Xã An Phước	Tổng cộng
I	Đất nông nghiệp	ha	4,57	41,64	46,21
1	Đất trồng lúa	ha	0,87	21,95	22,82
2	Đất trồng cây hàng năm	ha	1,24	6,04	7,27
3	Đất trồng cây lâu năm	ha	2,38	12,08	14,46
4	Đất nuôi trồng thủy sản	ha	0,09	0,51	0,59
5	Đất rừng sản xuất	ha	-	1,07	1,07
II	Đất phi nông nghiệp	ha	0,47	8,65	9,12
1	Đất ở nông thôn	ha	0,19	0,41	0,59
2	Đất công cộng, đất khác	ha	0,28	8,13	8,41
3	Đất chưa sử dụng	ha	-	0,12	0,12
III	Số hộ bị ảnh hưởng	hộ	22,00	222,00	244,00
	Số hộ tái định cư	hộ	-	-	-

5. Dự kiến loại hợp đồng dự án PPP: Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT), thanh toán từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (thanh toán từ nguồn thu được sau đấu giá).

6. Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án: khoảng 5.888,85 tỷ đồng. Trong đó:

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị (tỷ đồng)
1	Chi phí Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật	573,54
2	Chi phí xây dựng	3.245,92
3	Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	389,51
4	Chi phí dự phòng	584,26
5	Chi phí lãi vay trong thời gian thi công	393,29
6	Chi phí lãi vay sau thời gian xây dựng và lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư	702,33
	Tổng mức đầu tư sơ bộ dự án	5.888,85

7. Sơ bộ phương án tài chính của dự án

a) Cơ cấu nguồn vốn: Vốn nhà đầu tư khoảng 5.315,31 tỷ đồng (90,26%), trong đó vốn chủ sở hữu khoảng 1.594,59 tỷ đồng (chiếm 30%), vốn vay khoảng 3.720,72 tỷ đồng (chiếm 70%). Vốn ngân sách tỉnh khoảng 573,54 tỷ đồng (9,74%).

b) Vốn nhà nước trong dự án: thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư và di dời hạ tầng kỹ thuật.

c) Dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư

Stt	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Giá trị hợp đồng BT (đã bao gồm lãi vay và lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư)	5.315,31
2	Vốn thanh toán dự án hợp đồng BT hằng năm	
	+ Năm 1 (Năm 2028)	1.905,55
	+ Năm 2 (Năm 2029)	1.771,77
	+ Năm 3 (Năm 2030)	1.637,99

(đính kèm danh mục khu đất dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho nhà đầu tư)

8. Cơ chế chia sẻ phần tăng, giảm doanh thu: không áp dụng.

9. Tên cơ quan có thẩm quyền, Tên nhà đầu tư đề xuất dự án, Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ

a) Tên cơ quan có thẩm quyền: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

b) Tên nhà đầu tư lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Donacoop.

c) Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh
(địa chỉ: 15A Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai).

10. Các nội dung cần thiết khác

a) Phân chia dự án thành phần

- Dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đường Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây) tổng mức vốn đầu tư khoảng 573,54 tỷ đồng, từ nguồn vốn đầu tư công của tỉnh Đồng Nai.

- Dự án thành phần 2: Đầu tư xây dựng Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây), tổng mức vốn đầu tư khoảng 5.315,31 tỷ đồng, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, loại hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), thanh toán từ ngân sách nhà nước.

b) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về PPP và đấu thầu.

c) Thời gian nộp hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi: 03 tháng kể từ khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết và báo cáo kết quả thực hiện theo quy định và giao các cơ quan chuyên môn thực hiện các nội dung sau:

a) Triển khai thực hiện bước lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về PPP, xây dựng, đất đai và các quy định khác có liên quan.

b) Đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục đấu giá quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư để thanh toán theo tiến độ hợp đồng.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức thành viên giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của Nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai khóa X, Kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 10 tháng 11 năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua. / *mm*

Nơi nhận: *Recd*

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- VKSND, TAND, THADS tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND các xã, phường;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai (đưa tin và đăng tải trên cổng thông tin điện tử);
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND.

CHỦ TỊCH



Tôn Ngọc Hạnh



DANH MỤC KHU ĐẤT DỰ KIẾN ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THANH TOÁN CHO NHÀ ĐẦU TƯ

Kèm theo Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh

1. Giá theo bảng giá đất Nhà nước

a) Khu đất 01: có diện tích khoảng 50 ha thuộc xã Long Thành có vị trí tiếp giáp với đường 769 mở mới (đoạn trong khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh) đối diện khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn.

- Khu đất có vị trí 2 đường tỉnh 769 (đoạn từ quốc lộ 51 đến ranh xã Lộc An - Bình Sơn), giá đất ở tại vị trí này theo bảng giá đất là 3.600.000 đồng/m².

- Dự kiến tỷ lệ đất ở là 50% diện tích toàn bộ khu đất: 25 ha.

- Giá trị khu đất tính theo bảng giá đất được dự ước như sau: 500.000 m² x 0,5 x 3.600.000 = 900.000.000.000 đồng (khoảng 900 tỷ đồng).

b) Khu đất 02: có diện tích khoảng 248 ha thuộc khu tái định cư Bình Sơn (trong đó có diện tích khoảng 78,7 ha đã thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án khu tái định cư Bình Sơn), phần diện tích còn lại do Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty cao su Đồng Nai sử dụng chưa thực hiện việc thu hồi đất.

- Khu đất có vị trí 1 đường tỉnh 769 (đoạn qua xã Bình Sơn từ ranh xã Lộc An - Bình Sơn đến giáp ranh giới xã Bình An). Giá đất ở như sau:

+ Từ mốc lộ giới đến mét thứ 50: 7.500.000 đồng/m²

+ Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: 6.000.000 đồng/m²

+ Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sau thửa đất: 3.750.000 đồng/m²

- Dự kiến tỷ lệ đất ở là 50% diện tích toàn bộ khu đất: 124 ha.

- Giá trị khu đất tính theo bảng giá đất được dự ước như sau: 4.791.000.000.000 đồng (khoảng 4.791 tỷ đồng). Gồm:

+ Từ mốc lộ giới đến mét thứ 50: 176.250.000.000 đồng.

+ Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: 141.000.000.000 đồng.

+ Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sau thửa đất: 4.473.750.000.000 đồng.

2. Giá khu đất dự kiến thu được từ đầu giá quyền sử dụng đất

Đơn giá trung bình để đầu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất là: 4.925.084 đồng/m² (theo Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất khởi điểm để đầu giá quyền sử dụng đất khu đất Khu dân cư theo quy hoạch khoảng 35,64 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bình An, tỉnh Đồng Nai)).

- Đối với khu đất 50 ha có giá trị như sau: 500.000 m² x 4.925.084 = 2.462.542.000.000 đồng (khoảng 2.462 tỷ đồng).

- Đối với khu đất 248 ha có giá trị như sau: 2.480.000 m² x 4.925.084 = 12.214.208.320.000 đồng (khoảng 12.214 tỷ đồng).