SAO Y
Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
Cơ quan:
Thời gian ký: 15.05.2026 15:46:28 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 206 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 15 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt thông tin dự án đồng thời phê duyệt Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước (*khu Bắc*)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

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 số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 17/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 98/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định áp dụng hình thức lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (dự án BT) và dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án ngoài đầu tư công) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (lần 1);

Căn cứ Nghị quyết số 32/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung Điều 1 và nội dung dự án số 01 tại Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (lần 1);

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai về việc chấp thuận thông tin dự án đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Trên cơ sở Báo cáo số 915/2026/BCĐG-NN ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Nhất Nguyên về việc đánh giá Hồ sơ đề xuất dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước (khu Bắc);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 47/TTr-SXD ngày 15 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thông tin dự án đồng thời phê duyệt Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước (*khu Bắc*) với những nội dung như sau:

1. Thông tin dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước *(khu Bắc)*

1.1. Tên dự án và tên Nhà đầu tư đề xuất

- Tên dự án: Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước (*khu Bắc*).

Tên thương mại: Sunshine Rivernia Grand Marina.

- Tên Nhà đầu tư đề xuất: Liên Danh Công ty Cổ phần Sunshine R&D, Công ty Cổ phần Sunshine Dream House, Công ty Cổ phần Noblex Hub Finance và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển OKC.

1.2. Mục tiêu dự án

a) Xây dựng Phân khu Đại Phước 1 trở thành Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo, có vai trò động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội quy mô lớn của xã Đại Phước nói riêng và đô thị Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai nói chung.

b) Tạo lập một Khu đô thị mới văn minh, hiện đại, sinh thái và thông minh. Bảo đảm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng các tiêu chuẩn của đô thị hiện đại. Kiến trúc cảnh quan đẹp và một môi trường đầu tư hấp dẫn theo xu hướng bền vững đồng thời thu hút các dự án khác vào khu vực này.

c) Tạo quỹ đất xây dựng đô thị phục vụ tăng trưởng kinh tế trong khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, nhu cầu nhà ở cho khu vực, từng bước chuyển hóa lao động nông nghiệp sang dịch vụ đô thị, qua đó từng bước cải thiện điều kiện sống cho dân cư hiện có.

1.3. Quy mô đầu tư

a) Tổng diện tích sử dụng đất: Khoảng 944,7682 ha.

b) Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 128.939 người.

c) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở của dự án: Khoảng 222,9746 ha, bao gồm:

- Nhà ở thương mại: Nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng, nhà ở hỗn hợp với quy mô khoảng 36.117 căn, tương ứng khoảng 12,84 triệu m^2 sàn. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành nhà ở thương mại theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận trước khi đưa vào kinh doanh theo quy định. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của nhà ở đó.

- Nhà ở xã hội: Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ.

d) Hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

đ) Hạ tầng xã hội: Công trình giáo dục, công trình y tế, công trình văn hóa, công trình thương mại - dịch vụ, công trình dịch vụ du lịch, công trình thể dục thể thao - sân chơi, trường trung học phổ thông, bệnh viện đa khoa, công viên cây xanh, bãi đỗ xe,... Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận.

(*Quy mô dự án được xác định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khi được phê duyệt*).

1.4. Vốn đầu tư và cơ cấu nguồn vốn

a) Sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án: **463.416.150.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm mười sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*), trong đó:

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án, chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Khoảng 443.211.150.000.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư: Khoảng 20.205.000.000.000 đồng.

b) Số tiền chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là tạm tính để xác định tổng vốn đầu tư dự án, giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ được xác định khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khi thực hiện tại thời điểm thực tế.

c) Tổng vốn đầu tư không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*do quy*

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chưa được phê duyệt nên chưa có cơ sở để tính tiền ở thời điểm lựa chọn Nhà đầu tư). Nhà đầu tư đã có cam kết bổ sung đảm bảo nguồn vốn để thực hiện dự án khi được giao, trường hợp không đảm bảo nguồn vốn thực hiện thì dự án bị chấm dứt hoạt động theo quy định.

- Cơ cấu nguồn vốn dự án:

+ Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư phân bổ cho dự án: 73.000.000.000.000 đồng, chiếm 15,75% tổng vốn đầu tư dự án.

+ Vốn huy động khác: 390.416.150.000.000 đồng, chiếm 84,25% tổng vốn đầu tư dự án.

1.5. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai.

1.6. Hiện trạng sử dụng đất: Phạm vi khu đất chưa được giải phóng mặt bằng; hiện trạng sử dụng đất, gồm: Đất ở nông thôn, đất nông nghiệp, đất mặt nước chuyên dùng (*kênh, rạch thủy lợi*), đất giao thông.

1.7. Diện tích khu đất thực hiện dự án: Khoảng 944,7682 ha.

1.8. Mục đích sử dụng đất: Đất ở; đất hỗn hợp; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao; đất thương mại, dịch vụ; đất công trình giao thông; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng,...; mục đích sử dụng đất khác theo quy hoạch chi tiết dự án được duyệt và quy định của pháp luật về đất đai.

1.9. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt: Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Đại Phước 1 Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2026. Quy mô sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể được xác định theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định.

Tổng diện tích đất quy mô thực hiện dự án dự kiến được xác định theo quy hoạch phân khu được duyệt khoảng 944,7682 ha, trong đó:

- Đất nhóm nhà ở diện tích khoảng 222,9746 ha chiếm tỷ lệ 23,6%;

- Đất dịch vụ - công cộng bao gồm đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở diện tích khoảng 44,6337 ha, chiếm tỷ lệ 4,7% và dịch vụ công cộng cấp đô thị diện tích khoảng 75,9637 ha, chiếm tỷ lệ 8,0%;

- Đất công viên cây xanh bao gồm: Cây xanh cấp đơn vị ở diện tích khoảng 46,4062 ha, chiếm tỷ lệ 4,9% và cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị diện tích khoảng 147,5973 ha, chiếm tỷ lệ 15,6%;

- Đất bãi xe: diện tích khoảng 17,0945 ha, chiếm tỷ lệ 1,8%;

- Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị: diện tích khoảng 8,0451 ha, chiếm tỷ lệ 0,9%;

- Đất thương mại dịch vụ cấp vùng diện tích khoảng 34,4263 ha, chiếm tỷ lệ 3,6%;

- Đất cây xanh sử dụng chuyên dụng diện tích khoảng 42,1968 ha, chiếm tỷ lệ 4,5%;

- Đất cây xanh hạn chế diện tích khoảng 33,5800 ha, chiếm tỷ lệ 3,6%;

- Đất dịch vụ du lịch diện tích khoảng 14,6400 ha, chiếm tỷ lệ 1,6%;

- Đất giao thông diện tích khoảng 175,1846 ha, chiếm tỷ lệ 18,5%;

- Sông suối kênh rạch: diện tích khoảng 82,0255 ha, chiếm tỷ lệ 8,7%.

1.10. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án

a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (*năm mươi*) năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất. Trường hợp Nhà đầu tư đã có Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất, Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

b) Tiến độ thực hiện dự án: 07 năm kể từ ngày có Quyết định phê duyệt thông tin dự án đồng thời phê duyệt Nhà đầu tư.

Trường hợp Nhà đầu tư đã có Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất, Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì tiến độ thực hiện của dự án được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

1.11. Phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: Dự án không phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần.

1.12. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.

1.13. Phương án tổ chức vận hành, kinh doanh

- Công trình Nhà đầu tư kinh doanh (*bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản*): Công trình nhà ở, công trình hỗn hợp, công trình giáo dục, công trình y tế, công trình văn hóa (*không bao gồm nhà văn hóa*), công trình cơ sở thể dục thể thao (*không bao gồm sân chơi, thể dục phục vụ cộng đồng*), công trình thương mại dịch vụ (*khách sạn, căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú, văn phòng, trung tâm thương mại, trung tâm mua bán,...*), công trình bãi đỗ xe và các công trình xây dựng có yếu tố kinh doanh khác trong Khu đô thị.

- Công trình sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng Nhà đầu tư bàn giao về cho địa phương và cơ quan có thẩm quyền quản lý: Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp khu vực, cấp đơn vị ở (*không bao gồm hệ thống xử lý nước thải*); nhà văn hóa; công viên cây xanh. Sau khi thực hiện bàn giao, khuyến khích Nhà đầu tư thực hiện vận hành, duy tu, bảo dưỡng theo quy định đối với các công trình này để hướng tới một Khu đô thị xanh, thông minh.

- Công trình Nhà đầu tư quản lý vận hành: Trạm xử lý nước thải.

2. Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt

a) Tên Nhà đầu tư được lựa chọn: Liên Danh Công ty Cổ phần Sunshine R&D, Công ty Cổ phần Sunshine Dream House, Công ty Cổ phần Noblex Hub Finance và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển OKC.

Địa chỉ: H52 Khu dân cư Bửu Long, Khu phố Tân Lại, Phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

b) Chủ đầu tư: Liên danh Nhà đầu tư được lựa chọn thành lập doanh nghiệp có đủ điều kiện làm Chủ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đấu thầu, nhà ở, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

c) Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước về hiệu quả sử dụng đất (M): 5%. Trong trường hợp sau khi giao Nhà đầu tư thực hiện dự án mà cơ quan có thẩm quyền xác định lại tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m) cao hơn tỷ lệ do Nhà đầu tư đề xuất (M) thì Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp bổ sung phần chênh lệch theo quy định.

d) Nhà đầu tư có trách nhiệm bảo đảm đầy đủ nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án theo tiến độ được phê duyệt; trường hợp không bảo đảm nguồn vốn thực hiện dự án, chậm triển khai hoặc chậm tiến độ thực hiện dự án thì bị xem xét chấm dứt hoạt động dự án theo quy định pháp luật.

3. Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất *(dự án ngoài đầu tư công)* của dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước *(khu Bắc)*

(*Chi tiết tại Phụ lục kèm theo*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

a) Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan liên quan để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhận bàn giao mặt bằng; ứng vốn kịp thời để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án theo quy định và chịu trách nhiệm trong trường hợp có kiến nghị, khiếu nại khiếu kiện liên quan đến việc chậm hoặc không ứng vốn để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án.

b) Đảm bảo vốn chủ sở hữu, đảm bảo điều kiện huy động vốn để triển khai dự án theo quy định pháp luật.

c) Thực hiện lập và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án, trong quá trình triển khai quy hoạch chi tiết, Nhà đầu tư có trách nhiệm đảm bảo các chỉ tiêu về tầng cao tối thiểu - tối đa công trình, mật độ xây dựng toàn khu và hệ số sử dụng đất toàn khu phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Tổ chức lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo tiến độ, đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật về đấu thầu, đất đai, đầu tư, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

d) Xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm đồng bộ, kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Quá trình triển khai xây dựng trong phạm vi dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm lập biện pháp bảo vệ mốc khống chế pháo binh (*không tự ý tháo dỡ, di dời*) theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 14/2025/NĐ-CP ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về phân loại, phân nhóm, xác định phạm vi bảo vệ công trình quốc phòng, khu quân sự và Thông tư số 03/2025/TT-BQP ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự; thường xuyên thông báo, trao đổi và phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy quân sự thành phố Đồng Nai, không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự quốc phòng (*theo Công văn số 672/QK-TM ngày 20 tháng 4 năm 2026 và Công văn số 3337/BCH-TM ngày 26 tháng 4 năm 2026 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Đồng Nai*)

đ) Nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện của tổ chức kinh doanh bất động sản, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của việc đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở theo quy định pháp luật về nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản, đất đai và pháp luật có liên quan. Thực hiện kinh doanh các sản phẩm của dự án (*bán, cho thuê, cho thuê mua*), gồm: Công trình nhà ở; công trình hỗn hợp; công trình giáo dục; công trình y tế; công trình văn hóa (*không bao gồm nhà văn hóa*); công trình cơ sở thể dục, thể thao (*không bao gồm sân chơi, thể dục phục vụ cộng đồng*); công trình thương mại dịch vụ (*khách sạn, căn hộ du lịch, căn hộ lưu trú, văn phòng, trung tâm thương mại, trung tâm mua bán,...*); công trình bãi đỗ xe,... đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

e) Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ quy định về công khai thông tin dự án, sản phẩm dự án trước khi đưa vào kinh doanh, khai thác; chế độ báo cáo định kỳ tình hình hoạt động đầu tư và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và quy định pháp luật khác có liên quan.

g) Liên danh Nhà đầu tư Công ty Cổ phần Sunshine R&D, Công ty Cổ phần Sunshine Dream House, Công ty Cổ phần Noblex Hub Finance và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển OKC phải thực hiện đúng cam kết tại Thỏa thuận liên danh ngày 11 tháng 5 năm 2026, theo đó trường hợp khi thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước (khu Bắc), Liên danh Nhà đầu tư có trách nhiệm bảo đảm thành phần đã được chấp thuận Nhà đầu tư theo Quyết định này. Trường hợp Liên danh Nhà đầu tư có sự thay đổi dẫn đến thay đổi tổ chức kinh tế để thực hiện dự án, Nhà

đầu tư/Tổ chức kinh tế thực hiện dự án có nghĩa vụ thực hiện thủ tục để được điều chỉnh Quyết định chấp thuận Nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Sở Xây dựng

a) Chịu trách nhiệm toàn diện về việc thẩm định, trình phê duyệt thông tin dự án đồng thời phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt, bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và quy định pháp luật.

b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu, hồ sơ trình thẩm định, đảm bảo đúng quy định pháp luật

c) Tổ chức triển khai các thủ tục tiếp theo tuân thủ quy định của Luật Đấu thầu, Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 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; Nghị định số 17/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư và quy định pháp luật có liên quan.

d) Chịu trách nhiệm về có ý kiến thẩm định đối với các nội dung liên quan đến nhà ở, Khu đô thị, bất động sản theo quy định; hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở, Khu đô thị, bất động sản theo đúng quy định tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng và kinh doanh các sản phẩm của Dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước (khu Bắc) theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản.

Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục cần thiết về lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án và cấp phép các công trình *(nếu có)* theo đúng quy định pháp luật xây dựng và các quy định khác có liên quan.

3. Sở Tài chính

Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của Luật Đầu tư năm 2025, Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư và các quy định hiện hành có liên quan.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Đại Phước và các đơn vị liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan để làm cơ sở xem xét việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, Khu đô thị theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; ý kiến thẩm định về việc đánh giá sơ bộ tác động môi trường của Dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Thuế thành phố Đồng Nai; Ủy ban nhân dân xã Đại Phước và các Cơ quan liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu đất dự án và thủ tục pháp lý liên quan quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

c) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; việc chấp hành pháp luật đất đai và môi trường của Nhà đầu tư.

d) Có trách nhiệm rà soát các quy định pháp luật để hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định để làm cơ sở triển khai thực hiện dự án và đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân xã Đại Phước

a) Là cơ quan tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Nhà đầu tư và các đơn vị có liên quan tập trung nguồn lực, củng cố nhân sự, kịp thời thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, bàn giao đất cho Nhà đầu tư triển khai dự án theo đúng tiến độ.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung Thành phố, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và các quy định tại Quyết định này; thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án và cấp phép các công trình (nếu có) theo đúng quy định pháp luật xây dựng và các quy định khác có liên quan.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng làm việc với Nhà đầu tư để thống nhất phương án bàn giao, quản lý công trình hạ tầng xã hội thuộc dự án sau khi Nhà đầu tư đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đề xuất bàn giao cho địa phương quản lý.

d) Thường xuyên kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện dự án; việc chấp hành pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở của Nhà đầu tư và kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định; thống nhất trong công tác quản lý, khai thác và bàn giao hạ tầng sau khi hoàn thành dự án theo quy định pháp luật liên quan nhằm

thuận lợi trong công tác tổ chức giao thông, phát huy hiệu quả khai thác và tránh tình trạng tranh chấp (nếu có) giữa các Chủ đầu tư và dân cư trong khu vực.

đ) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường và việc quản lý hoạt động đầu tư xây dựng tại khu vực thực hiện dự án; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định; phối hợp với các Cơ quan chuyên ngành hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc thực hiện dự án.

6. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Ủy ban nhân dân xã Đại Phước và các cơ quan có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan tiếp theo đảm bảo theo đúng quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại Phước; Liên Danh Công ty Cổ phần Sunshine R&D, Công ty Cổ phần Sunshine Dream House, Công ty Cổ phần Noblex Hub Finance Và Công ty Cổ phần Xây Dựng và Phát Triển OKC; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy (thay b/c);
- Thường trực HĐND thành phố (thay b/c);
- Thường trực MTTQVN thành phố (thay b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, các Phòng, Tan.

<D:\2026a\TU\Đại Phước 1\Chủ trương\Thông tin\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Út

Phụ lục

Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất *(dự án ngoài đầu tư công)* **của dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước** *(Khu Bắc)*

(Kèm theo Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố)

1. Dự án Khu đô thị thông minh ven sông tại xã Đại Phước *(Khu Bắc)*.

2. Bên mời thầu: Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai.

3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu thầu năm 2023 (*được sửa đổi tại khoản 21 Điều 1 Luật số 90/2025/QH15 về lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt*); điểm a, điểm b khoản 4 Điều 44a Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ *(được bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025)*; Điều 4 Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: 09/5/2026.

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Lập hồ sơ yêu cầu	02	02	02	02		
2	Phê duyệt hồ sơ yêu cầu	01	03	01	03		
3	Đánh giá hồ sơ đề xuất	01	04	01	04		
4	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	03	07	03	07		
5	Các hoạt động khác (nếu có)	03	10				