

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

Số: 30/NQ-HĐND

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 7 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng
Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
KHÓA I KỲ HỌP THỨ 3**

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

Căn cứ Nghị định số 312/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT;

Căn cứ Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố 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 04/2026/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai Quy định áp dụng hình



thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án PPP 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 thành phố Đồng Nai;

Xét Tờ trình số 107/TTr-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về dự thảo Nghị quyết về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra số 78/BC-BKTNS ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai với các nội dung sau:

1. Mục tiêu dự án

- Đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai nhằm hình thành một trung tâm hành chính tập trung, đồng bộ, hiện đại, đáp ứng yêu cầu hoạt động của các cơ quan Đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội của thành phố trực thuộc Trung ương; góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chất lượng phục vụ người dân và doanh nghiệp; đồng thời tạo động lực phát triển đô thị, khai thác hiệu quả quỹ đất sau chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội bền vững của thành phố Đồng Nai.
- Tập trung các cơ quan hành chính đang phân tán tại nhiều địa điểm về một đầu mối, tạo điều kiện thuận lợi trong công tác chỉ đạo, điều hành, phối hợp giải quyết công việc giữa các cơ quan nhà nước; nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ máy hành chính và tiết kiệm chi phí quản lý, vận hành. Hình thành Trung tâm phục vụ hành chính công hiện đại, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp khi thực hiện thủ tục hành chính; góp phần rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ, nâng cao mức độ hài lòng của tổ chức, cá nhân và cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh.
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng yêu cầu triển khai chính quyền số, đô thị thông minh, trung tâm điều hành thông minh (IOC), hệ thống cơ sở dữ liệu dùng chung và các nền tảng chuyển đổi số phục vụ công tác quản lý, điều hành của thành phố. Góp phần thực hiện chủ trương chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất, chỉnh trang cảnh quan đô thị ven sông Đồng Nai, tạo không gian kiến trúc, cảnh quan và quảng trường trung tâm xứng tầm vị thế của thành phố trực thuộc Trung ương.
- Huy động nguồn lực của khu vực tư nhân thông qua phương thức đối tác công tư (PPP), giảm áp lực cân đối vốn đầu tư công, đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhà nước và tạo động lực thúc đẩy phát triển các ngành thương

mại, dịch vụ, du lịch, tài chính và các hoạt động kinh tế đô thị; góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh, thu hút đầu tư, tạo việc làm, tăng thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đồng Nai trong giai đoạn mới.

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: Công trình dân dụng, hạ tầng; Cấp công trình: cấp I.

Quy mô đầu tư xây dựng Khu trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai dự kiến bao gồm các chức năng sử dụng đất và hạng mục công trình kiến trúc chính sau:

- + Tổ hợp khối trung tâm hành chính: Khối Cơ quan hành chính nhà nước, Khối Cơ quan Đảng và dân cử cao tối đa 10 tầng nổi và 01÷02 tầng hầm;
- + Tòa nhà liên cơ quan các Sở, ban, ngành: gồm 08 tầng nổi và 01 tầng hầm;
- + Tòa nhà hành chính công: gồm 03 tầng nổi và 01 tầng hầm;
- + Trung tâm hội nghị quốc tế 1.500 chỗ: 02 tầng;
- + Bảo tàng lịch sử và văn hóa: 01 tầng;
- + Trung tâm triển lãm: 02 tầng;
- + Nhà khách: 09 tầng;
- + Trung tâm xúc tiến thương mại: 02 tầng;
- + Nhà khách thấp tầng: 02 tầng;
- + Thương mại dịch vụ ven sông: 02 tầng;
- + Sân thể thao;
- + Quảng trường trung tâm; kỳ đài; hồ cảnh quan;
- + Công viên giải trí ven sông;
- + Công viên cây xanh: 01÷03 tầng;
- + Ngoài ra còn có giao thông nội khu, đường dạo cảnh quan và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung cho toàn dự án.

Lưu ý: Công trình hiện trạng gồm: Trụ sở và nhà khách Công an thành phố; Kiểm toán Nhà nước Khu vực XII được giữ lại nguyên trạng, không đầu tư xây dựng mới.

b) Địa điểm: Dự án Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai có vị trí tại khu đất diện tích 102,52 ha - khu vực 2 thuộc phường Trảng Biên nằm trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã được UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) phê duyệt đề án chuyển đổi tại Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024 và Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2025.

3. Dự kiến thời gian thực hiện dự án:

Thời gian thực hiện dự án: từ Quý III năm 2026 đến quý IV năm 2030, cụ thể như sau:

a) Chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư: Tháng 7/2026.



- b) Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi: Tháng 7/2026.
- c) Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế thi công song song với quy trình lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Tháng 8/2026.
- d) Giao đất: Tháng 8/2026.
- đ) Ký kết hợp đồng BT: Tháng 8-9/2026.
- e) Thi công xây dựng: Hoàn thành và bàn giao một số công trình vào quý IV/2028, gồm: Tổ hợp khối trung tâm hành chính; Tòa nhà liên cơ quan các Sở ban ngành; Tòa nhà hành chính công; Trung tâm hội nghị quốc tế.
- g) Hoàn thành và bàn giao các công trình còn lại thuộc dự án vào quý IV/2030.

4. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất: khoảng 102,5 ha.

5. Dự kiến loại hợp đồng dự án PPP: Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước (từ nguồn thu từ đấu giá các quỹ đất công và nguồn vốn ngân sách thành phố).

6. Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến (làm tròn) khoảng: 15.000 tỷ đồng (Bằng chữ: Mười lăm nghìn tỷ đồng), trong đó:

- a) Chi phí giải phóng mặt bằng (hạ cấp ngầm tuyến 110kV): 78,217 tỷ đồng;
- b) Chi phí xây dựng công trình: 12.635,472 tỷ đồng;
- c) Dự phòng phí: 1.589,211 tỷ đồng;
- d) Lãi vay: 697,903 tỷ đồng.

7. Sơ bộ phương án tài chính của dự án

a) Vốn của nhà đầu tư chiếm 15%, Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác chiếm 85%.

b) Dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư bằng quỹ đất và từ ngân sách nhà nước (từ nguồn thu từ đấu giá các quỹ đất công và nguồn vốn ngân sách thành phố).

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 thành phố Đồng Nai.
- b) Tên nhà đầu tư đề xuất dự án: Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.
- c) Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố (địa chỉ: 15A Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai).

10. Các nội dung khác

a) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Thống nhất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.

b) Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt phải áp dụng điều kiện giảm tối thiểu 5% giá trị hợp đồng BT (không bao gồm chi phí dự phòng và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) của Dự án để đảm bảo hiệu quả kinh tế trong đầu tư dự án.

c) Thời gian nộp hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi: 11 ngày 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 thành phố có trách nhiệm triển khai 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, bảo đảm nguồn thanh toán cho nhà đầu tư theo tiến độ hợp đồng.

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

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố và 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.

4. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai Khoá I Kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 09 tháng 7 năm 2026 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

Nơi nhận: ✓

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố;
- Thường trực HĐND thành phố;
- UBND thành phố;
- UBMTTQ Việt Nam thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- Các sở, ban, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND; UBND thành phố;
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND.

CHỦ TỊCH



Tôn Ngọc Hạnh