

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Số: 57/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Điều chỉnh chủ trương Dự án đầu tư xây dựng
Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai
theo phương thức đối tác công tư**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
KHÓA I, KỲ HỌP THỨ 6**

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 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 tỉnh 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 tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai về phê duyệt chủ trương Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai;

Xét Tờ trình số 199/TTr-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về dự thảo Nghị quyết về điều chỉnh 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 130/BC-BKTNS ngày 24 tháng 9 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. Điều chỉnh một số nội dung của Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 về 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. Điều chỉnh điểm a khoản 2 Điều 1 như sau:

“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:

+ Tòa nhà trung tâm hành chính: khối cơ quan hành chính nhà nước và khối cơ quan Đảng - 09 tầng nổi và 01 tầng hầm;

+ Tòa nhà liên cơ quan các sở, ban, ngành - 09 tầng nổi và 01 tầng hầm;

+ Công trình trung tâm hội nghị quốc tế - 03 tầng nổi và 01 tầng hầm;

+ Quảng trường trung tâm, cây xanh, hồ cảnh quan;

+ Công trình hành chính công và cơ quan sự nghiệp - 03 tầng;

+ Công trình cung văn hóa - 04 tầng;

+ Công trình bảo tàng lịch sử và văn hóa - 03 tầng;

+ Công trình trung tâm triển lãm kết hợp trung tâm xúc tiến thương mại - 02 tầng;

+ Đất cây xanh công viên - Dự trữ phát triển;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật - 01 tầng;

+ Bãi đỗ xe;

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

+ 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.

Quy mô dự án sẽ được xác định chi tiết tại phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định phê duyệt dự án cụ thể hóa các nội dung nêu trên, bảo đảm không làm thay đổi mục tiêu, tính chất và quy mô cơ bản của dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Điều chỉnh khoản 3 Điều 1 như sau:

“3. Dự kiến thời gian thực hiện dự án:

Thời gian thực hiện dự án: từ Quý IV năm 2026 đến Quý IV năm 2028, cụ thể như sau:

a) Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư: tháng 10/2026.

b) Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi: tháng 11/2026.

c) Lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế thi công song song với quy trình lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: tháng 11/2026 - tháng 12/2026.

d) Giao đất: tháng 10/2026.

đ) Ký kết hợp đồng BT: tháng 12/2026.

e) Thi công xây dựng: Hoàn thành và bàn giao một số công trình vào quý IV/2027, gồm: hạ tầng toàn khu, quảng trường, hồ cảnh quan, Tổ hợp khối trung tâm hành chính; Tòa nhà liên cơ quan các Sở, ban, ngành; Công trình hành chính công và cơ quan sự nghiệp; Trung tâm hội nghị quốc tế.

g) Hoàn thành và bàn giao các công trình còn lại thuộc dự án vào quý IV/2028.”

3. Điều chỉnh khoản 4 Điều 1 như sau:

“4. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất: khoảng 68 ha.”

4. Điều chỉnh khoản 6 Điều 1 như sau:

“6. Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng): khoảng 14.357,323 tỷ đồng (Bằng chữ: Mười bốn nghìn, ba trăm năm mươi bảy tỷ, ba trăm hai mươi ba triệu đồng), trong đó:

a) Chi phí giải phóng mặt bằng (hạ cấp ngầm tuyến 110kV): 73,151 tỷ đồng;

b) Chi phí xây dựng công trình: 11.725,682 tỷ đồng;

c) Dự phòng phí: 1.578,609 tỷ đồng;

d) Lãi vay: 979,881 tỷ đồng.”

5. Điều chỉnh khoản 7 Điều 1 như sau:

“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) Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), kết hợp thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách thành phố.

Trong đó, giá trị thanh toán bằng quỹ đất tại khu đất có diện tích 70 ha (thuộc một phần khu vực 2 và một phần khu vực 3 Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thuộc phường Trảng Biên đã được UBND tỉnh 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) tương ứng khoảng 13.132,668 tỷ



đồng (dự kiến thời điểm tính toán năm 2026), giá trị thanh toán bằng ngân sách thành phố tương ứng khoảng 712,449 tỷ đồng.

c) Tiến độ thanh toán:

- Thanh toán bằng quỹ đất:

Giá trị Hợp đồng BT dự kiến (sau giảm 5%) là 13.845,117 tỷ đồng.

Quỹ đất thanh toán có diện tích khoảng 70 ha, thuộc một phần Khu vực 2 và một phần Khu vực 3 Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, thuộc Đề án chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt 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. Giá trị quỹ đất dự kiến khoảng 13.132,668 tỷ đồng.

- Thanh toán bằng ngân sách nhà nước:

Phần giá trị hợp đồng BT còn lại sau khi thanh toán bằng quỹ đất được thanh toán bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước theo quy định.

- Tiến độ thanh toán:

Ưu tiên thanh toán bằng quỹ đất tại thời điểm sớm nhất tương ứng với khối lượng công trình Dự án đã hoàn thành, được nghiệm thu và đủ điều kiện thanh toán theo quy định của pháp luật; phần giá trị còn lại được thanh toán bằng ngân sách nhà nước. Phương thức, trình tự, điều kiện và tiến độ thanh toán cụ thể được xác định tại bước phê duyệt dự án và hợp đồng BT theo quy định của pháp luật.”

6. Điều chỉnh khoản 9 Điều 1 như sau:

“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 Công trình dân dụng thành phố (địa chỉ: 15A Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai).

7. Bổ sung điểm d khoản 10 Điều 1 như sau:

“d. Phân chia dự án thành phần:

- Dự án thành phần 1: Hạ tầng kỹ thuật toàn khu, công viên cây xanh quỹ đất phát triển, Tòa nhà trung tâm hành chính (Khối Cơ quan hành chính Nhà nước và Khối Cơ quan Đảng) và Tòa nhà liên cơ quan các sở ban ngành; Tổng mức đầu tư dự kiến là khoảng 10.570,544 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện hoàn thành Quý IV/2027.

- Dự án thành phần 2: Công trình hành chính công và cơ quan sự nghiệp; trung tâm hội nghị quốc tế; bãi để xe và quảng trường trung tâm kết hợp hồ cảnh quan; Tổng mức đầu tư dự kiến là khoảng 2.253,402 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện hoàn thành Quý IV/2027.

- Dự án thành phần 3: Cung văn hóa, trung tâm triển lãm và trung tâm xúc tiến, bảo tàng và các hạng mục còn lại. Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 1.533,377 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện hoàn thành Quý IV/2028.”.

8. Các nội dung khác thực hiện theo Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết, báo cáo kết quả thực hiện theo quy định và chịu trách nhiệm:

- Toàn diện trước pháp luật, trước Hội đồng nhân dân thành phố về sự phù hợp, tính chính xác của các thông tin, số liệu, hồ sơ đề xuất dự án.

- Chỉ đạo các sở, ngành liên quan khẩn trương triển khai thực hiện bước lựa chọn nhà đầu tư, lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định của pháp luật về PPP, xây dựng, đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Đẩy nhanh tiến độ, thực hiện các thủ tục về đất đai đảm bảo mặt bằng để giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án; rà soát quỹ đất dự kiến thanh toán và rà soát bổ sung nguồn vốn đầu tư công dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư để thanh toán theo tiến độ hợp đồng Dự án.

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, 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 thành phố Đồng Nai khoá I, Kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 25 tháng 9 năm 2026 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua. *mm*

Nơi nhận: *u*

- 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 thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND;
- UBND thành phố;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN phường Trảng Biên;
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND.



CHỦ TỊCH

Tôn Ngọc Hạnh