

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết quy định về cơ chế, chính sách thực hiện các dự án lớn, quan trọng theo hình thức đầu tư công, ODA và phương thức đối tác công tư trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chuẩn bị nội dung báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp thường lệ thứ..., Hội đồng nhân dân thành phố khóa I, và đảm bảo điều kiện cho các đơn vị triển khai thực hiện quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện các dự án lớn, quan trọng nguồn vốn đầu tư công, phương thức đối tác công tư, ODA trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai trình Hội đồng nhân dân thành phố Dự thảo Nghị quyết Quy định về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện các dự án lớn, quan trọng nguồn vốn đầu tư công, phương thức đối tác công tư, ODA trên địa bàn thành phố Đồng Nai, với nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 28/2023/QH15, Luật số 35/2024/QH15, Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15.

2. Sự cần thiết ban hành

Thực hiện tại khoản 1 Điều 34 Luật Phát triển Đô thị quy định:

“Hội đồng nhân dân Thành phố có thẩm quyền:

a) Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư công, dự án PPP là dự án quan trọng quốc gia sử dụng vốn ngân sách Thành phố, nguồn vốn hợp pháp khác của Thành phố, trừ dự án nhà máy điện hạt nhân;

b) Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư công, dự án PPP trên địa bàn Thành phố có sử dụng nguồn vốn ngân sách trung ương, sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của nước ngoài thuộc thẩm quyền

quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ trong trường hợp được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ giao; quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư công, dự án PPP đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư và giao Ủy ban nhân dân Thành phố làm cơ quan chủ quản thực hiện dự án trong trường hợp không làm tăng nguồn vốn đầu tư từ ngân sách trung ương, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của nước ngoài.”

Thực hiện tại khoản 4, 5 Điều 34 Luật Phát triển Đô thị quy định:

“4. Đối với dự án lớn, quan trọng cần áp dụng cơ chế, chính sách đặc biệt khác với quy định của luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, trên cơ sở được sự đồng ý của cấp có thẩm quyền và sau khi tham vấn các cơ quan có thẩm quyền ở trung ương, Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định cơ chế, chính sách đặc biệt khác với quy định của luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Hội đồng nhân dân Thành phố quy định:

a) Tiêu chí, điều kiện, trình tự, thủ tục, hình thức lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu, loại hợp đồng và cơ chế thanh toán đối với dự án PPP;

b) Trường hợp, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thực hiện dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách trên địa bàn Thành phố;

c) Việc chỉ định thầu, chỉ định nhà đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt đối với dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách hoặc dự án, công trình, hạng mục công trình cần triển khai ngay nhằm bảo đảm tiến độ thực hiện dự án, công trình;”

II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Xây dựng nghị quyết

Thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ thành uỷ về xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật quy định biện pháp đặc thù phù hợp với yêu cầu phát triển Thành phố Đồng Nai đề quy định rõ ràng các bước, trình tự và thủ tục để quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện các dự án lớn, quan trọng bàn thành phố Đồng Nai, giúp tháo gỡ điểm nghẽn và đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công, góp phần quan trọng tăng trưởng kinh tế “2 con số”.

2. Thẩm quyền phê duyệt

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 34 Luật Phát triển Đô thị, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 2026 thuộc thẩm quyền về đầu tư của Hội đồng nhân dân thành phố.

III. NỘI DUNG TRÌNH HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng 01 dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện các dự án lớn, quan trọng nguồn vốn đầu tư công, phương thức đối tác công tư, ODA trên địa bàn thành phố Đồng Nai, cụ

thể:

Chương III.1 HỒ SƠ, NỘI DUNG THẨM ĐỊNH, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH, CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Mục 1. Hồ sơ, nội dung thẩm định, trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư công

1. Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai giao cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư.

Đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư tổ chức lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

Nội dung báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư và mẫu tờ trình quyết định chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, báo cáo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nghị quyết, quyết định về chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Thẩm định chủ trương đầu tư dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A

2.1. Hồ sơ trình thẩm định gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư của đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư;

b) Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi;

c) Văn bản giao của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ đối với dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ trong trường hợp được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ giao;

d) Văn bản của Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt đề xuất khoản vay ODA, vay ưu đãi nước ngoài đối với dự án đầu tư công sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài;

đ) Thư quan tâm hoặc văn bản cam kết tài trợ của nhà tài trợ đối với các dự án ODA, vay ưu đãi nước ngoài;

e) Văn bản góp ý của Bộ Tài chính và các cơ quan có liên quan đối với các dự án ODA, vay ưu đãi nước ngoài;

g) Dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai; h) Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai; i) Các tài liệu liên quan khác (nếu có).

2.2. Tổ chức thẩm định:

Việc tổ chức thẩm định chủ trương đầu tư dự án được thực hiện thông qua

Hội đồng thẩm định; Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai quyết định thành lập Hội đồng thẩm định gồm: Chủ tịch Hội đồng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai; Sở Tài chính là cơ quan thường trực và thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo các cơ quan nhà nước có liên quan;

Chủ tịch Hội đồng thẩm định được quyền mời chuyên gia trong nước hoặc nước ngoài có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn phù hợp tham gia thẩm định. Kinh phí mời chuyên gia được bố trí từ nguồn chi của cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định theo quy định của pháp luật;

Thành viên Hội đồng thẩm định, chuyên gia tham gia ý kiến trong thời hạn do cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định yêu cầu nhằm bảo đảm tiến độ triển khai dự án và tổng thời gian thẩm định không quá 20 ngày, gửi cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định;

Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định tổng hợp ý kiến thẩm định và đề xuất Chủ tịch Hội đồng thẩm định tổ chức họp đánh giá kết quả thẩm định;

Trường hợp hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư được Hội đồng thẩm định đánh giá đạt yêu cầu, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định tổng hợp, hoàn thiện báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét;

e) Trường hợp hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư được Hội đồng thẩm định đánh giá không đạt yêu cầu hoặc cần giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định gửi thông báo cho đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư để tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ. Thông báo phải nêu rõ căn cứ, nội dung và thời hạn sửa đổi, bổ sung hồ sơ. Trường hợp đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư không sửa đổi, bổ sung hồ sơ trong thời hạn đã được thông báo, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định xem xét dùng giải quyết hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư.

Trên cơ sở tài liệu hoàn thiện hồ sơ của đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định kiểm tra đánh giá sự phù hợp các nội dung yêu cầu đã được hoàn thiện với kết quả thẩm định hoặc tiến hành lấy ý kiến, đánh giá lại (nếu cần thiết) và tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định.

2.3. Nội dung thẩm định bao gồm:

- a) Sự phù hợp về thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án;
- b) Sự cần thiết đầu tư, đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch;
- c) Đánh giá sơ bộ về dự báo nhu cầu, phạm vi phục vụ và dự kiến mục tiêu đầu tư, quy mô và hình thức đầu tư;
- d) Đánh giá về khu vực, địa điểm đầu tư, dự kiến nhu cầu diện tích sử dụng đất và nhu cầu sử dụng tài nguyên khác (nếu có); đánh giá sơ bộ về

phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

đ) Đánh giá về việc phân tích, lựa chọn sơ bộ các phương án đầu tư và quy mô các hạng mục đầu tư;

e) Đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

g) Đánh giá sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội;

h) Đánh giá về việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động vốn; căn cứ xác định sơ bộ tổng mức đầu tư; cơ cấu nguồn vốn; phân tích sơ bộ tính khả thi của các phương án huy động vốn và khả năng cân đối nguồn vốn đầu tư công;

i) Đánh giá về việc xác định sơ bộ chi phí vận hành, bảo dưỡng, duy tu, sửa chữa lớn trong giai đoạn khai thác vận hành dự án;

k) Đánh giá về tiến độ dự kiến thực hiện dự án, phân chia giai đoạn đầu tư hoặc phân chia các dự án thành phần hoặc tiểu dự án (nếu có);

l) Đánh giá sơ bộ về các giải pháp tổ chức thực hiện dự án: Xác định chủ đầu tư (nếu có); hình thức quản lý dự án;

m) Đánh giá về cơ chế, chính sách đặc thù; ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng (nếu có).

3. Thẩm định chủ trương đầu tư dự án nhóm B, C

3.1. Hồ sơ trình thẩm định gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư của đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư;

b) Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án;

c) Dự thảo Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

d) Văn bản của Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt đề xuất khoản vay ODA, vay ưu đãi nước ngoài đối với dự án đầu tư công sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài;

đ) Thư quan tâm hoặc văn bản cam kết tài trợ của nhà tài trợ đối với các dự án ODA, vay ưu đãi nước ngoài;

e) Văn bản góp ý của Bộ Tài chính và các cơ quan có liên quan đối với các dự án ODA, vay ưu đãi nước ngoài;

g) Các tài liệu liên quan khác (nếu có).

3.2. Tổ chức thẩm định: Sở Tài chính chủ trì tổ chức thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

3.3. Nội dung thẩm định:

a) Sự cần thiết đầu tư dự án;

b) Sự tuân thủ các quy định của pháp luật trong nội dung hồ sơ trình thẩm định;

c) Sự phù hợp với kế hoạch và quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

d) Sự phù hợp với tiêu chí phân loại dự án nhóm B, C;

đ) Đánh giá về mục tiêu, quy mô, địa điểm và phạm vi đầu tư; đánh giá sơ bộ về phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư;

e) Đánh giá sơ bộ tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn đầu tư, khả năng cân đối nguồn vốn đầu tư công và việc huy động các nguồn vốn, nguồn lực khác để thực hiện dự án;

g) Đánh giá sơ bộ tác động về môi trường, xã hội; sơ bộ hiệu quả đầu tư về kinh tế - xã hội;

h) Đánh giá sơ bộ về tiến độ triển khai thực hiện đầu tư; phân chia giai đoạn đầu tư hoặc phân chia các dự án thành phần hoặc tiểu dự án (nếu có);

i) Đánh giá sơ bộ về các giải pháp tổ chức thực hiện dự án.

3.4. Thời gian tổ chức thẩm định:

a) Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài chính có văn bản lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan, đơn vị có liên quan;

b) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình;

c) Trường hợp hết thời hạn quy định tại điểm b khoản này mà cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến không có văn bản tham gia ý kiến hoặc có văn bản tham gia ý kiến nhưng không đầy đủ nội dung theo yêu cầu thì được coi là thống nhất và đánh giá nội dung của hồ sơ trình thẩm định phù hợp với lĩnh vực quản lý chuyên ngành và chịu trách nhiệm đối với các nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình liên quan đến kết quả thẩm định;

Đối với dự án được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ, đơn vị chủ trì thẩm định quyết định thời gian tổ chức thẩm định.

3.5. Trên cơ sở kết quả đánh giá của các cơ quan, đơn vị có liên quan, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài chính thông báo kết quả thẩm định cho đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư hoặc trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, quyết định.

4. Quyết định chủ trương đầu tư dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A

4.1. Sau khi có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền theo quy định, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, trình Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai quyết định chủ trương đầu tư dự án.

4.2. Hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

b) Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã được hoàn thiện theo báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định;

c) Dự thảo Nghị quyết quyết định chủ trương đầu tư của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai phù hợp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi;

d) Báo cáo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định;

đ) Tài liệu pháp lý khác có liên quan của dự án.

4.3. Các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai thẩm tra Tờ trình và dự thảo Nghị quyết kèm theo hồ sơ dự án do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai trình.

4.4. Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, thông qua Nghị quyết quyết định chủ trương đầu tư dự án. Thời gian thông qua Nghị quyết phù hợp với chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai.

4.5. Nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án bao gồm: Mục tiêu, quy mô, tổng mức đầu tư, địa điểm, cơ cấu nguồn vốn, thời gian thực hiện; cơ chế, giải pháp và chính sách thực hiện (nếu có).

Đối với dự án ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài, quyết định chủ trương bổ sung nội dung: Tên nhà tài trợ, đồng tài trợ nước ngoài; tên cơ quan chủ quản; cơ cấu nguồn vốn (gồm: Vốn ODA không hoàn lại, vốn vay ODA, vốn vay ưu đãi; vốn đối ứng và các nguồn vốn khác); cơ chế tài chính trong nước.

5. Quyết định chủ trương đầu tư dự án nhóm B, C

5.1. Hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư gồm:

a) Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tài chính;

b) Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án đã được hoàn thiện theo kết quả thẩm định;

c) Dự thảo Quyết định chủ trương đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

d) Tài liệu pháp lý khác có liên quan của dự án.

5.2. Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét quyết định chủ trương đầu tư dự án.

5.3. Nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án bao gồm: Mục tiêu, quy mô, tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn, địa điểm, thời gian thực hiện.

Đối với dự án ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài, quyết định chủ trương bổ sung nội dung: Tên nhà tài trợ, đồng tài trợ nước ngoài; tên cơ quan chủ quản; tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn (gồm: Vốn ODA không hoàn lại, vốn vay ODA, vốn vay ưu đãi; vốn đối ứng và các nguồn vốn khác); cơ chế tài chính trong nước.

6. Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án

6.1. Trong trường hợp dự án phát sinh thay đổi về mục tiêu, địa điểm, quy

mô, vượt mức vốn đầu tư công so với nội dung đã được phê duyệt tại chủ trương đầu tư thì dự án phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

Trường hợp dự án có điều chỉnh tổng mức đầu tư do thay đổi tỷ giá; giảm vốn ODA, vốn vay ưu đãi không làm phát sinh nghĩa vụ tài chính và không dẫn đến thay đổi các nội dung còn lại của Quyết định chủ trương đầu tư được quy định tại Điều 7, 8 Nghị quyết này, cơ quan chủ quản không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư.

6.2. Hồ sơ, trình tự, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 4, 5, 6, 7, 8 Nghị quyết này, trong đó, cơ quan, đơn vị, tổ chức được giao tổ chức lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi điều chỉnh, báo cáo đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Tờ trình đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cần làm rõ các nội dung: Lý do điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; các nội dung điều chỉnh dự án tương ứng với các nội dung của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và sự phù hợp với các trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này.

Nội dung thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi điều chỉnh hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư điều chỉnh tương ứng với các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 5 và khoản 3 Điều 6 Nghị quyết này đối với các nội dung đề nghị điều chỉnh.

6.3. Cá nhân, tổ chức tham gia thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án chỉ chịu trách nhiệm đối với kết quả thẩm định các nội dung đề nghị điều chỉnh, không chịu trách nhiệm về các nội dung đã được thẩm định, quyết định trước đó.

Mục 2. Hồ sơ, nội dung thẩm định, trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư theo hình thức PPP

1. Lập đề xuất chủ trương đầu tư

1.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai giao cơ quan chuyên môn, đơn vị trực thuộc thực hiện nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư.

1.2. Đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư tổ chức lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư; chuẩn bị 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 11 hoặc khoản 1 Điều 12 Nghị quyết này và nộp về Trung tâm phục vụ hành chính công của thành phố Đồng Nai theo một trong các hình thức sau:

a) Nộp trực tiếp hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích: Nộp hồ sơ bản giấy kèm theo bản điện tử;

b) Nộp trực tuyến thông qua hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư hoặc hệ thống thông tin thực hiện thủ tục đầu tư kinh doanh khi hệ thống đáp ứng yêu cầu khai thác, vận hành trong việc thực hiện thủ tục đầu tư;

Đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, thống nhất và đầy đủ của hồ sơ đã nộp.

1.3. Trường hợp dự án PPP do Nhà đầu tư đề xuất, Nhà đầu tư tổ chức lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này.

1.4. Nội dung, mẫu báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, báo cáo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, nghị quyết, quyết định về chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2. Thẩm định chủ trương đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai

2.1. Hồ sơ trình thẩm định gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư của đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư hoặc của nhà đầu tư;

b) Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư;

c) Văn bản giao của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ đối với dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ trong trường hợp được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ giao;

d) Văn bản của Thủ tướng Chính phủ quyết định phê duyệt đề xuất khoản vay ODA, vay ưu đãi nước ngoài đối với dự án đầu tư công sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài;

đ) Thư quan tâm hoặc văn bản cam kết tài trợ của nhà tài trợ đối với các dự án ODA, vay ưu đãi nước ngoài;

e) Văn bản góp ý của Bộ Tài chính và các cơ quan có liên quan đối với các dự án ODA, vay ưu đãi nước ngoài;

f) Dự thảo Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

g) Trường hợp nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất: Văn bản chấp thuận việc nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án; Hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực của nhà đầu tư; Cam kết bảo lãnh của tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ của nhà đầu tư; các cam kết của nhà đầu tư chiến lược đối với dự án thu hút nhà đầu tư chiến lược;

h) Tài liệu pháp lý khác có liên quan của dự án.

2.2. Tổ chức thẩm định:

a) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài chính gửi văn bản kèm hồ sơ lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước có liên quan đến nội dung thẩm định;

b) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình;

c) Trường hợp hết thời hạn quy định tại điểm b khoản này mà cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến không có văn bản tham gia ý kiến hoặc có văn bản tham gia ý kiến nhưng không đầy đủ nội dung theo yêu cầu thì được coi là thống nhất và đánh giá nội dung của hồ sơ trình thẩm định phù hợp với lĩnh vực quản lý

chuyên ngành và chịu trách nhiệm đối với các nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình liên quan đến kết quả thẩm định;

Đối với dự án được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ, đơn vị chủ trì thẩm định quyết định thời gian tổ chức thẩm định;

d) Trên cơ sở kết quả đánh giá của các cơ quan, đơn vị có liên quan, trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài chính thông báo kết quả thẩm định cho đơn vị chuẩn bị dự án hoặc trình Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét việc trình Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét quyết định chủ trương đầu tư;

đ) Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét việc trình Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét quyết định chủ trương đầu tư;

e) Trên cơ sở Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai, các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai thẩm tra Tờ trình và dự thảo Nghị quyết kèm theo hồ sơ dự án;

g) Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, thông qua Nghị quyết quyết định chủ trương đầu tư dự án. Thời gian thông qua Nghị quyết phù hợp với chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai.

2.3. Nội dung thẩm định:

a) Sự phù hợp về thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án;

b) Điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP:

Phù hợp với ngành, lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 90/2025/QH15; có ý kiến của Bộ Chỉ huy quân sự thành phố Đồng Nai, Công an thành phố Đồng Nai đối với dự án thuộc ngành, lĩnh vực quốc phòng, an ninh và trật tự, an toàn xã hội;

Có lợi thế so với các hình thức đầu tư khác căn cứ các yếu tố so sánh về chi phí chuẩn bị đầu tư; khả năng thu hút nguồn vốn, công nghệ, kỹ năng quản lý từ nhà đầu tư;

Có khả năng bố trí vốn nhà nước trong trường hợp dự án có nhu cầu sử dụng vốn nhà nước hoặc có khả năng bố trí nguồn ngân sách nhà nước;

c) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch;

d) Cơ chế chia sẻ phần giảm doanh thu;

đ) Nguồn vốn và khả năng cân đối vốn đối với dự án PPP có sử dụng vốn nhà nước theo nội dung quy định tại khoản 5 Điều này;

e) Cam kết về giải ngân, đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, tỷ lệ nội địa hóa, chuyển giao công nghệ và các cam kết khác (đối với dự án thu hút nhà đầu tư chiến lược).

2.4. Đối với dự án BT, các nội dung thẩm định quy định tại khoản 3 Điều

này và các nội dung sau:

a) Yêu cầu về phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn, quy chuẩn của công trình dự án BT. Việc thẩm định các nội dung về phương án thiết kế sơ bộ, kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan;

b) Sơ bộ tổng mức đầu tư công trình dự án BT được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng trên cơ sở quy hoạch, sơ bộ phương án kỹ thuật, công nghệ của công trình dự án BT;

c) Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư đối với dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước, gồm những nội dung: Sơ bộ nguồn vốn và khả năng cân đối vốn đầu tư công (trường hợp thanh toán từ nguồn vốn đầu tư công); vị trí, diện tích của quỹ đất, tài sản công dự kiến đầu giá (trường hợp thanh toán từ nguồn thu được sau đầu giá);

d) Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất, gồm những nội dung: Sơ bộ vị trí, diện tích, giá trị dự kiến của quỹ đất thanh toán.

2.5. Việc thẩm định nguồn vốn và khả năng cân đối vốn đối với phần vốn đầu tư công trong dự án PPP và dự án PPP sử dụng vốn đầu tư công từ nguồn thu hợp pháp của đơn vị sự nghiệp công lập bao gồm các nội dung cơ bản sau đây:

a) Mục đích sử dụng phần vốn đầu tư công;

b) Dự kiến tiến độ bố trí vốn trong kế hoạch hằng năm.

3. Thẩm định chủ trương đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai

3.1. Hồ sơ trình thẩm định gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư của đơn vị chuẩn bị dự án hoặc của nhà đầu tư;

b) Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư;

c) Trường hợp nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất: Văn bản chấp thuận việc nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất dự án; Hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực của nhà đầu tư; Cam kết bảo lãnh của tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ của nhà đầu tư; các cam kết của nhà đầu tư chiến lược đối với dự án thu hút nhà đầu tư chiến lược;

d) Tài liệu pháp lý khác có liên quan của dự án.

3.2. Tổ chức thẩm định: Sở Tài chính chủ trì tổ chức thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

3.3. Nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 11 Nghị quyết này.

3.4. Thời gian tổ chức thẩm định:

a) Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài chính

gửi văn bản kèm hồ sơ lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước có liên quan đến nội dung thẩm định;

b) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến, cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến có trách nhiệm tham gia ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước của mình;

c) Trường hợp hết thời hạn quy định tại điểm b khoản này mà cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến không có văn bản tham gia ý kiến hoặc có văn bản tham gia ý kiến nhưng không đầy đủ nội dung theo yêu cầu thì được coi là thống nhất và đánh giá nội dung của hồ sơ trình thẩm định phù hợp với lĩnh vực quản lý chuyên ngành và chịu trách nhiệm đối với các nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình liên quan đến kết quả thẩm định. Đối với dự án được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ, đơn vị chủ trì thẩm định quyết định thời gian tổ chức thẩm định;

d) Trên cơ sở kết quả đánh giá của các cơ quan, đơn vị có liên quan, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài chính thông báo kết quả thẩm định cho đơn vị chuẩn bị dự án hoặc trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, quyết định.

4. Quyết định chủ trương đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai

4.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, trình Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai sau khi có ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền.

4.2. Hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư gồm:

a) Tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

b) Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã được hoàn thiện theo báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định;

c) Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tài chính;

d) Ý kiến của cấp có thẩm quyền;

đ) Tài liệu pháp lý khác có liên quan của dự án.

4.3. Các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai thẩm tra hồ sơ dự án do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai trình.

4.4. Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, thông qua Nghị quyết quyết định chủ trương đầu tư dự án. Thời gian thông qua Nghị quyết quyết định chủ trương đầu tư dự án phù hợp với chương trình kỳ họp của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai.

4.5. Nội dung chủ yếu của Nghị quyết quyết định chủ trương đầu tư dự án bao gồm:

a) Tên dự án;

b) Tên cơ quan có thẩm quyền;

c) Mục tiêu; dự kiến quy mô, địa điểm, dự kiến thời gian xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng, thời hạn hợp đồng dự án; nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên khác (nếu có);

d) Dự kiến loại hợp đồng dự án PPP;

đ) Sơ bộ tổng mức đầu tư; cơ cấu nguồn vốn trong dự án, dự kiến khung giá, phí sản phẩm, dịch vụ công đối với dự án áp dụng cơ chế thu phí trực tiếp từ người sử dụng;

e) Cơ chế chia sẻ phần giảm doanh thu (nếu có).

4.6. Quyết định chủ trương đầu tư dự án PPP do nhà đầu tư đề xuất gồm nội dung quy định tại khoản 5 Điều này và nội dung sau:

a) Tên nhà đầu tư lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; tên cơ quan, đơn vị tiếp nhận hồ sơ của nhà đầu tư; trách nhiệm của cơ quan, đơn vị, nhà đầu tư;

b) Tiến độ, thời gian nhà đầu tư nộp báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

c) Nội dung cần thiết khác (nếu có).

4.7. Quyết định chủ trương đầu tư dự án BT bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên dự án; tên cơ quan có thẩm quyền; tên nhà đầu tư đề xuất dự án;

b) Mục tiêu; sơ bộ quy mô, địa điểm, thời gian xây dựng công trình dự án BT và thời hạn hợp đồng dự án;

c) Sơ bộ tổng mức đầu tư công trình dự án BT; d) Dự kiến loại hợp đồng dự án BT và phương thức thanh toán tương ứng.

5. Quyết định chủ trương đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai

5.1. Hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư gồm:

a) Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tài chính;

b) Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án đã được hoàn thiện theo kết quả thẩm định;

c) Dự thảo Quyết định chủ trương đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;

d) Tài liệu pháp lý khác có liên quan của dự án.

5.2. Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ và báo cáo thẩm định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét quyết định chủ trương đầu tư dự án.

5.3. Nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại khoản 5, 6, 7 Điều 13 Nghị quyết này.

6. Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án

6.1. Chủ trương đầu tư dự án PPP được điều chỉnh khi thay đổi mục tiêu, địa điểm, quy mô, loại hợp đồng dự án PPP, tăng tổng mức đầu tư từ 10% trở lên hoặc tăng giá trị vốn nhà nước trong dự án PPP trong các trường hợp sau đây:

- a) Dự án bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng;
- b) Quy hoạch, chính sách, pháp luật có liên quan thay đổi;
- c) Khi điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án có điều chỉnh tổng mức đầu tư do thay đổi tỷ giá; giảm vốn ODA, vốn vay ưu đãi không làm phát sinh nghĩa vụ tài chính và không dẫn đến thay đổi các nội dung còn lại của Quyết định chủ trương đầu tư được quy định tại Điều 13, 14 của Nghị quyết này, cơ quan chủ quản không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư.

6.2. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 10, 11, 12, 13, 14 Nghị quyết này, trong đó, cơ quan, đơn vị, tổ chức được giao lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư điều chỉnh hoặc chủ đầu tư trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

6.3. Hồ sơ trình điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án gồm:

a) Tờ trình đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, trong đó làm rõ các nội dung: Lý do điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; các nội dung điều chỉnh dự án tương ứng với các nội dung của báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư và sự phù hợp với các trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Hồ sơ kèm theo Tờ trình gồm: Văn bản chủ trương đầu tư dự án, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án trước đó (nếu có); báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư điều chỉnh;

c) Báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định hoặc cơ quan chủ trì thẩm định. Nội dung thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư điều chỉnh tương ứng với các nội dung thẩm định chủ trương đầu tư dự án quy định tại Điều 11, 12 Nghị quyết này đối với các nội dung đề nghị điều chỉnh;

d) Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

6.4. Trường hợp điều chỉnh dự án PPP dẫn đến tăng tổng mức đầu tư dự án và tăng phần vốn nhà đầu tư phải thu xếp để thực hiện dự án thì ngoài hồ sơ điều chỉnh dự án PPP quy định tại khoản 3 Điều này, nhà đầu tư cập nhật hồ sơ năng lực tài chính, bảo đảm đáp ứng yêu cầu thực hiện dự án sau khi điều chỉnh.

6.5. Cá nhân, tổ chức tham gia thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án chỉ chịu trách nhiệm đối với kết quả thẩm định các nội dung đề nghị điều chỉnh, không chịu trách nhiệm về các nội dung đã được thẩm định, quyết định trước đó.

Chương III.2

Chương III.2. TIÊU CHÍ, ĐIỀU KIỆN, HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC QUYẾT ĐỊNH, CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ, NHÀ THẦU TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN LỚN, QUAN TRỌNG QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 2 ĐIỀU 2 CỦA LUẬT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SỐ 18/2026/QH16

Mục 1. Quy định chung

1. Dự án cần triển khai ngay

Dự án cần triển khai ngay quy định tại điểm a khoản 2 Điều 2 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 gồm các loại hình dự án sau:

Dự án phục vụ yêu cầu về quốc phòng, an ninh, đối ngoại, phòng, chống thiên tai, dịch bệnh, ứng phó biến đổi khí hậu, xử lý các điểm nghẽn, cấp bách về ùn tắc giao thông, ứng ngập, ô nhiễm môi trường, vệ sinh an toàn thực phẩm, trật tự đô thị, các sự cố khẩn cấp.

Dự án nhằm kịp thời thực hiện chủ trương, chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ, Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Đồng Nai.

Dự án cần triển khai ngay để bảo đảm tiến độ tổ chức các sự kiện chính trị, đối ngoại, văn hóa quan trọng của quốc gia và Thành phố theo chỉ đạo, quyết định của cấp có thẩm quyền.

Dự án đầu tư, mở rộng, cải tạo khu tái định cư, khu nghĩa trang phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, di chuyển dân cư, di chuyển mộ để giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án cần triển khai ngay quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này.

Dự án đầu tư, mở rộng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ kết nối và đáp ứng trực tiếp cho các dự án cần triển khai ngay quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này.

Việc xác định dự án cần triển khai ngay theo quy định tại Điều này không áp dụng đối với các dự án thuộc trường hợp dự án đầu tư khẩn cấp, lệnh xây dựng công trình khẩn cấp theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 34 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16. Việc xác định dự án đầu tư công cần triển khai ngay chỉ áp dụng đối với dự án đầu tư công nhóm A trở lên theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Tiêu chí, điều kiện để được xác định dự án cần triển khai ngay

Có văn bản chỉ đạo, kết luận hoặc ý kiến của cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 2 Điều 2 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, lĩnh vực và quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân cấp xã tại địa điểm thực hiện dự án có văn bản khẳng định, cam kết, có ý kiến về việc hoàn thành giải phóng mặt bằng toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc phạm vi dự án trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày cấp có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

3. Trình tự, thủ tục xác định dự án lớn, quan trọng và dự án cần triển khai ngay

Các dự án đầu tư được xác định, đánh giá là dự án lớn, quan trọng, cần triển khai ngay gồm:

Đối với dự án đầu tư công: Được xác định trong quá trình lập chủ trương đầu tư, thẩm định chủ trương đầu tư hoặc sau khi đã được quyết định chủ trương đầu tư dự án.

Đối với các dự án PPP, dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư: Được xác định, đánh giá trong quá trình thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23, 24 Nghị quyết này.

Đối với các dự án cần triển khai ngay, trên cơ sở kết quả thẩm định, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét việc cho phép triển khai ngay dự án. Việc quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện sau khi có văn bản chỉ đạo, kết luận hoặc ý kiến của cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc triển khai ngay dự án.

Mục 2. Trình tự, thủ tục quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư

1. Trình tự, thủ tục quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư

1.1. Trong quá trình lập hồ sơ đề xuất, cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư hoặc nhà đầu tư xác định dự án cần triển khai ngay. Hồ sơ, trình tự, thủ tục quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tương ứng đối với loại hình, phương thức đầu tư quy định tại Nghị quyết này.

1.2. Tổ chức thẩm định:

a) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ tổ chức đăng tải thông tin sơ bộ về dự án đề xuất (quy mô đầu tư, vốn đầu tư, hình thức đầu tư, tiến độ thực hiện) trên cổng thông tin của cơ quan, đơn vị mình;

b) Việc tổ chức thẩm định chủ trương đầu tư dự án được thực hiện thông qua Hội đồng thẩm định. Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai quyết định thành lập Hội đồng thẩm định gồm: Chủ tịch Hội đồng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai; thành viên Hội đồng thẩm định là Sở Tài chính (cơ quan thường trực) và các cơ quan nhà nước có liên quan. Chủ tịch Hội đồng thẩm định được quyền mời chuyên gia trong nước hoặc nước ngoài có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn phù hợp tham gia thẩm định. Kinh phí mời chuyên gia được bố trí từ nguồn chi của cơ quan thường trực

Hội đồng thẩm định theo quy định của pháp luật;

c) Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai quyết định thành lập Hội đồng thẩm định và đồng thời gửi hồ sơ tới các thành viên của Hội đồng thẩm định, chuyên gia (nếu được mời);

d) Cơ quan thành viên Hội đồng thẩm định, chuyên gia tham gia ý kiến trong thời hạn do Chủ tịch Hội đồng quyết định nhằm bảo đảm tiến độ triển khai dự án và tổng thời gian thẩm định không quá 20 ngày, gửi cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định;

đ) Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định tổng hợp ý kiến thẩm định và đề xuất Chủ tịch Hội đồng thẩm định tổ chức họp đánh giá kết quả thẩm định;

e) Trường hợp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư được Hội đồng thẩm định đánh giá đạt yêu cầu, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định tổng hợp, hoàn thiện báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

f) Trường hợp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư được Hội đồng thẩm định đánh giá không đạt yêu cầu hoặc cần giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định gửi thông báo cho cơ quan nhà nước lập đề xuất hoặc nhà đầu tư để tiếp thu, hoàn chỉnh hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư. Thông báo phải nêu rõ căn cứ, nội dung và thời hạn sửa đổi, bổ sung hồ sơ. Trường hợp cơ quan nhà nước lập đề xuất hoặc nhà đầu tư không sửa đổi, bổ sung hồ sơ trong thời hạn đã được thông báo, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định xem xét dừng giải quyết hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập đề xuất hoặc nhà đầu tư.

Trên cơ sở tài liệu hoàn thiện hồ sơ của cơ quan nhà nước lập đề xuất hoặc nhà đầu tư, cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định kiểm tra đánh giá sự phù hợp các nội dung yêu cầu đã được hoàn thiện với kết quả thẩm định hoặc báo cáo Hội đồng thẩm định tiến hành lấy ý kiến, đánh giá lại (nếu cần thiết) và tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định.

2. Nội dung thẩm định quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư

2.1. Nội dung thẩm định thực hiện theo quy định tương ứng đối với loại hình, phương thức đầu tư quy định tại Nghị quyết này.

2.2. Ngoài các nội dung trên, đánh giá việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chí của dự án lớn, quan trọng, dự án cần triển khai ngay.

Cơ quan quản lý chuyên ngành theo lĩnh vực là thành viên Hội đồng thẩm định có trách nhiệm thẩm định, đánh giá việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chí của dự án lớn, quan trọng, dự án cần triển khai ngay.

2.3. Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định việc xác định dự án cần triển khai ngay theo quy định của Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

Mục 3. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

1. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP

1.1. Hồ sơ thẩm định lựa chọn nhà đầu tư: Ngoài các thành phần hồ sơ quy định tại Điều 11, 12 Nghị quyết này, hồ sơ thẩm định lựa chọn nhà đầu tư gồm:

- a) Các tài liệu chứng minh tư cách hợp lệ của nhà đầu tư theo quy định;
- b) Các tài liệu báo cáo năng lực của nhà đầu tư:

Khả năng thu xếp vốn Chủ sở hữu: Báo cáo tài chính năm gần nhất của nhà đầu tư được kiểm toán hoặc báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm gần nhất khi đề xuất dự án đối với doanh nghiệp mới thành lập trong năm;

Các nhà đầu tư sau đây không phải chứng minh khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu: Doanh nghiệp khoa học và công nghệ, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo; trung tâm đổi mới sáng tạo, tổ chức hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo; cơ sở ươm tạo công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao;

Năng lực thu xếp vốn vay: Văn bản cam kết, ghi nhớ, thỏa thuận việc cung cấp tài chính của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) thuộc trách nhiệm huy động của nhà đầu tư;

Năng lực kinh nghiệm: Văn bản cung cấp thông tin về các dự án đã hoặc đang thực hiện;

c) Báo cáo khả năng triển khai phương án xây dựng, vận hành, kinh doanh, khai thác, quản lý công trình theo chủ trương đầu tư của dự án, đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư.

1.2. Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án thuộc trường hợp phải quyết định chủ trương đầu tư như sau:

a) Trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, đơn vị chuẩn bị dự án hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có);

b) Hội đồng thẩm định quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị quyết này xem xét, đánh giá năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều này trong quá trình tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư;

c) Cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt;

d) Nhà đầu tư được lựa chọn tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng kèm theo hồ sơ năng lực và dự thảo hợp

đồng. Cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án kèm theo dự thảo hợp đồng.

1.3. Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án không thuộc trường hợp phải quyết định chủ trương đầu tư:

a) Trong quá trình lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, đơn vị chuẩn bị dự án hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có) kèm theo dự thảo hợp đồng;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng thành phố Đồng Nai tổ chức xem xét, đánh giá năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều này trong quá trình tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai phê duyệt dự án đồng thời phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt và dự thảo hợp đồng;

d) Các nhà đầu tư có văn bản đăng ký thực hiện dự án trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư hoặc của nhà đầu tư được giao lập hồ sơ đề xuất được xem xét lựa chọn làm nhà đầu tư thực hiện dự án. Tiêu chí đánh giá đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đáp ứng điều kiện giao thực hiện dự án được quy định với thứ tự ưu tiên như sau:

Tiêu chí về năng lực tài chính: Ưu tiên nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản cao hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định năng lực tài chính theo tổng vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án của các thành viên trong liên danh;

Tiêu chí về kinh nghiệm: Ưu tiên nhà đầu tư có kinh nghiệm đã làm chủ đầu tư, hoàn thành số lượng dự án đầu tư nhiều hơn, với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư.

1.4. Nội dung thẩm định lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt:

Việc xem xét, đánh giá năng lực của nhà đầu tư được thực hiện theo phương pháp đánh giá đạt hoặc không đạt trên cơ sở tiêu chuẩn đánh giá quy định như sau:

a) Khả năng thu xếp vốn chủ sở hữu; trường hợp liên danh, năng lực của nhà đầu tư được xác định bằng tổng năng lực của các thành viên liên danh. Nhà đầu tư đứng đầu liên danh phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 30%, từng thành viên trong liên danh có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu là 15%;

b) Khả năng huy động vốn vay của nhà đầu tư; trường hợp liên danh, vốn vay của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn vay của các thành viên liên danh;

c) Lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với dự án đã và đang thực hiện;

d) Lịch sử bị ngừng hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư của nhà đầu tư tại thành phố Đồng Nai.

Mục 4. Tiêu chí, điều kiện, hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt

1. Lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu

1.1. Dự án áp dụng lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt được quy định tại khoản 5 Điều 34 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16, gồm:

a) Dự án đầu tư công, dự án PPP cần triển khai ngay quy định tại Mục 1 Chương III Nghị quyết này;

b) Dự án quy định tại điểm a khoản 2 Điều 2 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

1.2. Chủ đầu tư lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

1.3. Chủ đầu tư đăng tải kế hoạch lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Lựa chọn nhà thầu

2.1. Căn cứ quy mô, tính chất của gói thầu và thông tin sơ bộ về nhà thầu, chủ đầu tư xác định nhà thầu dự kiến được mời tham gia.

2.2. Chủ đầu tư gửi hồ sơ mời tham gia thực hiện gói thầu gồm: Thư mời; thông tin sơ bộ về dự án, gói thầu; tiêu chí yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm của nhà thầu; đề xuất phương án thực hiện về kỹ thuật và tài chính; dự thảo hợp đồng.

2.3. Nhà thầu chuẩn bị và nộp hồ sơ tham gia gồm: Văn bản tham gia thực hiện; hồ sơ về năng lực và kinh nghiệm của nhà thầu; phương án thực hiện về kỹ thuật và tài chính.

2.4. Đánh giá hồ sơ tham gia và thương thảo hợp đồng: a) Chủ đầu tư đánh giá hồ sơ tham gia theo tiêu chí nêu trong hồ sơ mời tham gia và các nội dung ưu việt do nhà thầu đề xuất; b) Chủ đầu tư tiến hành thương thảo hợp đồng với nhà thầu đáp ứng các tiêu chí mời tham gia.

2.5. Chủ đầu tư phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

IV. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Căn cứ Quy định về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện các dự án lớn, quan trọng nguồn vốn đầu tư công, phương thức đối tác công tư, ODA trên địa bàn thành phố Đồng Nai được Hội đồng nhân dân thành phố phê duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các đơn vị chủ đầu tư và các sở, ban ngành, địa phương có liên quan thực hiện quy định. Đồng thời, chỉ đạo thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng để sớm thực hiện dự án và tránh trường hợp kéo dài thời gian bồi thường dẫn đến điều chỉnh chủ trương nhiều lần, ảnh hưởng đến tiến độ thực

hiện các dự án lớn, quan trọng. Trong đó, có giải pháp, phương án, tổ chức triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư cho các hộ dân của dự án theo quy định, đảm bảo tình hình an ninh trật tự tại địa phương; thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường, an ninh quốc phòng theo quy định.

Trên đây là nội dung Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố về dự thảo Nghị quyết Quy định về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện các dự án lớn, quan trọng nguồn vốn đầu tư công, phương thức đối tác công tư, ODA trên địa bàn thành phố Đồng Nai, kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Sở Tài chính;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố (KTNS);
- Lưu: VT, KTNS.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Út