

Số: 107 /TTr-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai.

A. CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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

Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020 (Luật số 64/2020/QH14);

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 (Luật số 57/2024/QH15);

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 (Luật số 90/2025/QH15);

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

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;

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;

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.

II. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH

1. Sự cần thiết đầu tư

Việc đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Đồng Nai là nhiệm vụ mang tính cấp thiết và là bước đi chiến lược nhằm đáp ứng yêu

cầu phát triển trong giai đoạn 2026-2030. Hiện nay, hệ thống trụ sở làm việc của các cơ quan chính trị, sở, ban, ngành của thành phố Đồng Nai đang trong tình trạng phân tán tại nhiều vị trí khác nhau trong lõi đô thị cũ của thành phố Biên Hòa trước đây, với quy mô chật hẹp và nhiều hạng mục công trình đã xuống cấp qua nhiều năm sử dụng. Thực trạng này không chỉ làm giảm hiệu quả phối hợp công tác giữa các đơn vị mà còn gây ra áp lực lớn lên hạ tầng giao thông đô thị, đồng thời tạo ra nhiều bất tiện cho người dân và doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục hành chính liên quan.

Đặc biệt, sau khi Quốc hội chính thức thông qua Nghị quyết công nhận Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc Trung ương, bộ máy quản lý nhà nước cần phải được kiện toàn và nâng tầm để tương xứng với vị thế mới. Dự án không chỉ tạo lập không gian làm việc chuyên nghiệp, trang nghiêm cho bộ máy chính quyền trực thuộc Trung ương, mà còn là đòn bẩy thúc đẩy cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực cạnh tranh. Công trình biểu tượng này đồng thời đóng vai trò là hạt nhân định hình cấu trúc đô thị sinh thái hiện đại, văn minh, thúc đẩy sự phát triển toàn diện của thành phố Đồng Nai.

2. Thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai (Dự án) có Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 15.000 tỷ đồng (*trên 3.000 tỷ đồng thuộc dự án nhóm A theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 9 Luật Đầu tư công năm 2024*) và áp dụng loại hợp đồng 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).

Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 12 Luật số 64/2020/QH14 được sửa đổi bởi khoản 7 Điều 2 Luật số 90/2025/QH15.

“4. Trừ dự án quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án PPP sau đây:

...

c) Dự án áp dụng loại hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước có tổng mức đầu tư tương đương dự án nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư công sử dụng vốn đầu tư công để thanh toán cho nhà đầu tư;”

Như vậy, Dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai là phù hợp.

B. QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

Việc tổ chức thực hiện các nội dung căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư:

Căn cứ Thông báo kết luận số 69-TB/VPTW ngày 26/5/2026 về kết luận của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Đồng Nai, trong đó đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Đồng Nai đảm bảo đúng quy định pháp luật, hiệu quả, xứng đáng với vị thế thành phố trực thuộc Trung ương.

Căn cứ Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 23/10/2025 của Đảng bộ tỉnh Đồng Nai (nay là Đảng bộ thành phố Đồng Nai) lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 - 2030 đã xác định nhiệm vụ trọng tâm của thành phố là “*Đẩy mạnh cải cách hành chính, trọng tâm là cải cách thủ tục hành chính gắn với chuyển đổi số, xây dựng chính quyền số, chính quyền thông minh. Tiếp tục sắp xếp và hoàn thiện, vận hành hiệu quả bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp đảm bảo tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả; xây dựng chính quyền kiến tạo, liêm chính, phục vụ Nhân dân, doanh nghiệp; nâng cao năng lực quản trị địa phương hiện đại, hiệu quả. Hoàn thành việc đầu tư, xây dựng trung tâm chính trị - hành chính thành phố*”. Do đó, cần phải sớm triển khai thực hiện dự án trung tâm chính trị - hành chính thành phố.

Căn cứ Công văn số 2103-CV/VPTU ngày 15/6/2026 của Văn phòng Thành ủy Đồng Nai về trích thông báo kết luận cuộc họp Ban Thường vụ Thành ủy ngày 10/6/2026, trong đó Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Đồng Nai thống nhất chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính Thành phố theo phương thức đối tác công tư (PPP) - loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao BT theo đề xuất của Đảng ủy Ủy ban nhân dân Thành phố tại Báo cáo số 377-BC/ĐU ngày 10/6/2026. Trong đó, thống nhất dành diện tích khoảng 102 ha quy hoạch, xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính Thành phố Đồng Nai đảm bảo quy mô phát triển với tầm nhìn 100 năm; không quy hoạch đất ở đô thị và ưu tiên quỹ đất dành cho các không gian hành chính - chính trị, quảng trường, công viên giải trí và công viên chuyên đề thể thao kết hợp dịch vụ, cùng với hình khối kiến trúc công trình xứng đáng với vị thế Thành phố trong giai đoạn phát triển mới; tạo lập không gian kiến trúc điểm nhấn cho thành phố; đồng thời cung cấp hạ tầng tiện ích công cộng phục vụ tối đa nhu cầu sinh hoạt văn hóa, tinh thần của nhân dân, hướng tới mô hình đô thị bền vững và thân thiện.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Văn bản số 3179/UBND-KTN ngày 16/6/2026 về việc xử lý kiến nghị đề xuất đầu tư dự án xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo hình thức đối tác công tư (PPP) loại hình hợp đồng BT, gửi kèm Văn bản số 1506/BG-ĐT ngày 15/6/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Big Gain về việc đề xuất đầu tư dự án xây dựng trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo hình thức đối tác công tư (PPP) loại hình hợp đồng BT.

Ngày 17/6/2026, UBND thành phố có Văn bản số 3309/UBND-KTN về việc chấp thuận nhà đầu tư đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo phương thức đối tác công tư; trong đó, chấp thuận giao Công ty TNHH Đầu tư Big Gain làm Nhà đầu tư đề xuất Dự án. Đồng thời, giao Sở Tài chính là đơn vị chủ trì thẩm định chủ trương đầu tư Dự án.

Trên cơ sở hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án của nhà đầu tư và ý kiến của đơn vị tiếp nhận (Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố); đơn vị chủ trì đã tổ chức lấy ý kiến thẩm định và họp thẩm định chủ trương đầu tư dự án.

Sau khi đơn vị đề xuất bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ chủ trương đầu tư Dự án theo ý kiến của Hội đồng thẩm định và ý kiến của đơn vị tiếp nhận; đơn vị chủ

trì đã hoàn chỉnh báo cáo thẩm định chủ trương đầu tư Dự án (Báo cáo số 571/BC-HĐTĐPPP ngày 05/7/2026 của Hội đồng thẩm định).

C. NỘI DUNG TRÌNH HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ XEM XÉT THÔNG QUA

Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai trình Hội đồng nhân dân thành phố 01 dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai, với các nội dung thông tin về dự án như 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 và Khối Cơ quan Đảng và dân cư 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 1500 chỗ;
- + Bảo tàng lịch sử và văn hóa;
- + Trung tâm triển lãm;
- + Nhà khách;
- + Trung tâm xúc tiến thương mại;
- + Nhà khách thấp tầng;
- + Thương mại dịch vụ ven sông;
- + Sân thể thao;
- + Quảng trường trung tâm; kỳ đài; hồ cảnh quan;
- + Công viên giải trí ven sông;
- + Công viên cây xanh;
- + 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 Trần Biên nằm trong Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã được UBND 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:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư: Tháng 7/2026.
- Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi: Tháng 7/2026.
- 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.

- Giao đất: Tháng 8/2026.
- Ký kết hợp đồng BT: Tháng 8-9/2026.
- 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.
- 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 GPMB (hạ cấp cáp 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.

D. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Căn cứ chủ trương đầu tư được Hội đồng nhân dân thành phố phê duyệt, giao Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các các sở, ban ngành, địa phương có liên quan như sau:

1. 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.

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

Đ. KIẾN NGHỊ

Sau khi xem xét, Báo cáo số 571/BC-HĐTĐPPP ngày 05/7/2026 của Hội đồng thẩm định về thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai, căn cứ quy định tại quy định tại điểm c khoản 4 Điều 12 Luật số 64/2020/QH14 được sửa đổi bởi khoản 7 Điều 2 Luật số 90/2025/QH15; Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét thông qua./.

Hồ sơ đính kèm:

- 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 theo phương thức đối tác công tư (PPP)

- Báo cáo số 571/BC-HĐTĐPPP ngày 05/7/2026 của Hội đồng thẩm định về Thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố;
- Ban Pháp chế HĐND thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, TH, KTN.

N.T.Nh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà

Số: /NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày tháng 7 năm 2026

(DỰ THẢO)

NGHỊ QUYẾT

**Về phê duyệt chủ trương 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 GIỮA NĂM 2026**

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

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020 (Luật số 64/2020/QH14);

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 (Luật số 57/2024/QH15);

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 (Luật số 90/2025/QH15);

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;

Xét Tờ trình số

/TTr-UBND ngày

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 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 và Khối Cơ quan Đảng và dân cư 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 1500 chỗ;
- + Bảo tàng lịch sử và văn hóa;
- + Trung tâm triển lãm;
- + Nhà khách;
- + Trung tâm xúc tiến thương mại;
- + Nhà khách thấp tầng;
- + Thương mại dịch vụ ven sông;
- + Sân thể thao;
- + Quảng trường trung tâm; kỳ đài; hồ cảnh quan;
- + Công viên giải trí ven sông;
- + Công viên cây xanh;
- + 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 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 GPMB (hạ cấp cáp 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 dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư để thanh toán theo tiến độ hợp đồng.

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

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Đồng Nai, 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 thay thế Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X Kỳ họp thứ 12.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai Khóa I Kỳ họp giữa năm 2026 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 thành phố;
- VKSND, TAND, THADS thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố, UBND thành phố;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQVN các xã, phường;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai (đưa tin và đăng tải trên cổng thông tin điện tử);
- Công báo điện tử thành phố;
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND.

CHỦ TỊCH

Tôn Ngọc Hạnh

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
DỰ ÁN PPP
Số: 571/BC-HĐTĐPPP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Đồng Nai, ngày 05 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2024;

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 - Chuyên 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 Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 3309/UBND ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai;

Sau khi xem xét Văn bản số 741/BQLĐĐTĐTXD-QLĐA4 ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố về việc thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo hình thức đối tác công tư (PPP), kèm theo Tờ trình số

06/2026/TTr-BG ngày 21 tháng 6 năm 2026 và hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH Đầu tư Big Gain và hồ sơ báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án; Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

A. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai.

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

3. Tên đơn vị chuẩn bị dự án hoặc nhà đầu tư lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; tên cơ quan, đơn vị tiếp nhận hồ sơ của nhà đầu tư (nếu có).

a) Nhà đầu tư lập đề xuất chủ trương đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Big Gian.

b) Đơn vị tiếp nhận hồ sơ của Nhà đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố (*Địa chỉ: 15A Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai*).

4. Địa điểm, quy mô, công suất dự án, diện tích sử dụng đất:

a) Địa điểm thực hiện dự án:

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 Ủy ban nhân dân 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.

Ranh giới dự án: các mặt tiếp giáp mô tả như sau:

- Phía Đông và Đông Nam: giáp đường Xa Lộ Hà Nội (QL1A);

- Phía Tây và Tây Nam: giáp sông Cái;

- Phía Nam: giáp Khu vực 1 - 51,56ha được Quy hoạch xây dựng khu đô thị - thương mại - dịch vụ;

- Phía Bắc: giáp Khu vực 3 - 175ha được Quy hoạch xây dựng khu đô thị - thương mại - dịch vụ.

b) Quy mô, công suất dự án:

Ranh giới dự án đề xuất dựa trên Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt tại Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. (Ranh giới đề xuất thực hiện dự án được đính kèm tại phụ lục)

Tổng diện tích đất quy mô thực hiện dự án dự kiến khoảng 1.025.216,18 m² (102,52 ha).

Danh mục cơ quan, cán bộ công chức, viên chức và người lao động trong Khu chính trị - hành chính thành phố khoảng 4.200 người (theo Báo cáo số 34/BC-SXD

ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Sở xây dựng).

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 và Khối Cơ quan Đảng và dân cư 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 1500 chỗ: 02 tầng;
- + Bảo tàng lịch sử và văn hóa: 01 tầng;
- + Trung tâm triển lãm: 02 tầng;
- + Nhà khách: 09 tầng;
- + Trung xúc tiến thương mại: 02 tầng;
- + Nhà khách thấp tầng: 2 tầng;
- + Thương mại dịch vụ ven sông: 2 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.

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 đầu tư xây dựng.

c) Diện tích sử dụng đất: khoảng 102,52ha.

5. Yêu cầu về kỹ thuật:

- Loại công trình: Công trình dân dụng, hạ tầng, nhóm A.
 - Cấp công trình: Cấp I, theo QCVN 03:2022 "Nguyên tắc phân loại, Phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và HTKT đô thị".
 - Bậc chịu lửa: Bậc I, theo QCVN 06:2022 "Quy chuẩn Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình".
 - Cấp chống động đất: VII, theo thang MSK-64 TCVN 9386:2012.
- Các Tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

6. Dự kiến tổng mức đầu tư và nguồn vốn dự án:

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

+ Chi phí GPMB (hạ cấp cáp ngầm tuyến 110kV): 78,217 tỷ đồng

+ Chi phí xây dựng công trình: 12.635,472 tỷ đồng

+ Dự phòng phí: 1.589,211 tỷ đồng

+ Lãi vay: 697,903 tỷ đồng

Lưu ý: Tổng mức đầu tư dự án sẽ được xác định trong quá trình lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

7. Vốn nhà nước trong dự án PPP (nếu có): không.

8. Loại hợp đồng dự án: hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT), thanh toán bằng quỹ đất và ngân sách nhà nước (nguồn thu từ đấu giá các quỹ đất công và nguồn vốn ngân sách thành phố).

9. Các chỉ tiêu chính thuộc phương án tài chính sơ bộ:

Vốn của Nhà đầu tư chiếm 15%; Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác chiếm 85%.

10. Tiến độ thực hiện dự án:

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

- Chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư: tháng 7/2026.
- Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi: tháng 7/2026.
- 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.
- Giao đất: tháng 8/2026.
- Ký kết hợp đồng BT: tháng 8-9/2026.
- 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.
- Hoàn thành và bàn giao các công trình còn lại thuộc dự án vào quý IV/2030.

11. Các nội dung khác:

a) Phương án thu hồi vốn của nhà đầu tư:

Nhà đầu tư đề xuất Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất có giá trị khoảng 14.988 tỷ đồng có diện tích 175ha tại phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai có ranh giới như sau:

Phía Tây Nam giáp với khu đất xây dựng Trung tâm chính trị hành chính thành phố Đồng Nai 102,52ha

Phía Đông Nam giáp với đường Xa Lộ Hà Nội (QL1A).

Phía Bắc giáp với khu dân cư hiện trạng.

Phía Tây và Tây Nam: giáp sông Cái.

Đây là khu đất thuộc khu 3 Khu công nghiệp Biên Hòa 1 đang được Trung tâm phát triển quỹ đất và các sở, ngành thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng theo đề án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

b) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo phương thức đối tác công tư loại hình hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT) theo quy định tại mục 4 Điều 9 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP và quy định tại khoản d mục 1 Điều 3 Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐND ngày 10/4/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc 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.

c) 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.

d) 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.

B. TỔNG HỢP Ý KIẾN SỞ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG, CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN VÀ CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

I. Cơ sở pháp lý thực hiện thẩm định:

- Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020 (Luật PPP);
- Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 01 năm 2025) 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 (Luật số 57/2024/QH15);
- Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025) 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 nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (Luật số 90/2025/QH15).
- 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 (Nghị định số 243/2025/NĐ-CP);
- Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư (Nghị định số 29/2021/NĐ-CP);

- 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 (Nghị định số 257/2025/NĐ-CP);

- 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 (nay là thành phố) quy định áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án 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 Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh (nay là thành phố) về thành lập Hội đồng thẩm định dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (Hội đồng thẩm định PPP) và Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về kiện toàn thành viên Hội đồng thẩm định dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Quyết định số 93/QĐ-HĐTĐPPP ngày 27 tháng 6 năm 2026 về việc kiện toàn thành viên Hội đồng thẩm định dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

II. Về quá trình tổ chức thẩm định:

Sở Tài chính nhận được Văn bản số 741/BQLDAĐTXD-QLDA4 ngày 22 tháng 06 năm 2026 về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai kèm theo Tờ trình số 06/2026/TTr-BG ngày 21 tháng 06 năm 2026 và hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai (sau đây gọi tắt là Dự án) theo phương thức đối tác công tư (PPP) loại Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT).

Ngày 25 tháng 06 năm 2026, Sở Tài chính có Công văn số 3165/STC-ĐT đề nghị: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Đồng Nai; Thành viên Hội đồng thẩm định dự án theo phương thức đối tác công tư (theo Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 23/4/2026, Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 05/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai và Quyết định số 93/QĐ-HĐTĐPPP ngày 27 tháng 6 năm 2026 về việc kiện toàn thành viên Hội đồng thẩm định dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư) có ý kiến thẩm định đối với Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo phương thức đối tác công tư (PPP) do Nhà đầu tư lập; đến nay Sở Tài chính nhận được ý kiến của các đơn vị như sau:

1. Sở Tư pháp có ý kiến tại Văn bản số 1523/STP-XDPBPL ngày 28 tháng 6 năm 2026, với nội dung như sau:

a) Về sự cần thiết

Bên cạnh việc viện dẫn các quyết định phê duyệt quy hoạch, báo cáo cần phân tích, làm rõ sự phù hợp của dự án với các quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm

quyền phê duyệt; sự phù hợp với định hướng tổ chức bộ máy chính quyền địa phương sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và yêu cầu bố trí trụ sở làm việc của các cơ quan nhà nước trong giai đoạn mới. Đồng thời, đề nghị bổ sung cơ sở thực tiễn chứng minh sự cần thiết đầu tư như: hiện trạng sử dụng trụ sở của các cơ quan dự kiến bố trí tại khu trung tâm chính trị - hành chính; mức độ phân tán của các cơ quan; những khó khăn, bất cập trong công tác quản lý, điều hành hiện nay; yêu cầu phát triển đô thị và cải cách hành chính trong giai đoạn tới. Việc làm rõ các nội dung trên sẽ tạo cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn vững chắc cho việc xem xét, quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời bảo đảm tính thuyết phục của hồ sơ.

b) Về mục tiêu đầu tư và quy mô dự án Qua nghiên cứu hồ sơ, mục tiêu đầu tư được xác định là xây dựng khu trung tâm chính trị - hành chính tập trung phục vụ hoạt động của các cơ quan Đảng, Nhà nước và các tổ chức chính trị - xã hội. Quy mô dự án ngoài thiết kế các công trình hành chính còn bao gồm nhiều hạng mục như trung tâm thương mại, trung tâm thương mại ven sông, nhà khách 5 sao, câu lạc bộ du thuyền, công viên giải trí ven sông..., tuy nhiên, đề thiết phục hơn đề nghị đơn vị làm rõ cơ sở pháp lý của việc bố trí các hạng mục này trong tổng thể dự án; sự cần thiết của từng hạng mục đối với mục tiêu xây dựng khu trung tâm chính trị - hành chính. Trường hợp các hạng mục thương mại, dịch vụ được đầu tư theo phương thức khác với các công trình hành chính thì cần thể hiện rõ trong báo cáo để bảo đảm thống nhất giữa mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư và phương án quản lý sau đầu tư. Đối với các khu vực hiện đang trong quá trình giải phóng mặt bằng hoặc chưa hoàn thành thủ tục đất đai, đề nghị đánh giá đầy đủ khả năng đáp ứng các điều kiện pháp lý để triển khai dự án; đồng thời đánh giá tác động đến tiến độ thực hiện và khả năng bố trí vốn đầu tư theo quy định.

c) Về nhu cầu sử dụng trụ sở và hiệu quả sử dụng tài sản công Báo cáo xác định nhu cầu bố trí khoảng 4.200 cán bộ, công chức, viên chức và người lao động tại khu trung tâm chính trị - hành chính. Đề nghị bổ sung căn cứ xác định quy mô nêu trên; đối chiếu với phương án tổ chức bộ máy sau sắp xếp; đánh giá nhu cầu sử dụng trụ sở trong trung hạn và dài hạn; bảo đảm phù hợp với chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả tài sản công. Đồng thời, đề nghị đơn vị nên rà soát sự phù hợp của quy mô đầu tư đối với các tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, tránh phát sinh đầu tư vượt nhu cầu thực tế hoặc gây khó khăn trong quản lý, khai thác sau đầu tư (nếu có).

d) Qua rà soát Sở Tư pháp nhận thấy còn một số nội dung chưa thống nhất, như việc sử dụng cụm từ “Khu chính trị - hành chính tỉnh” trong khi tên dự án là “Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai”, đề nghị đơn vị thống nhất.

e) Đề nghị đơn vị tiếp tục rà soát toàn bộ báo cáo, đối chiếu giữa phần thuyết minh, bảng biểu, phụ lục và các tài liệu kèm theo để bảo đảm sự thống nhất trong toàn bộ hồ sơ.

2. Sở Nội vụ có ý kiến tại Văn bản số 3205/SNV-TCBC ngày 30 tháng 6 năm 2026, với nội dung như sau:

Qua rà soát, Sở Nội vụ thống nhất đối với hồ sơ báo cáo nghiên cứu nêu trên gắn với mục tiêu 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. Tuy nhiên, đối với các nhiệm vụ về phương án tài chính, thanh toán, quy hoạch, thiết kế các hạng mục công trình và lựa chọn nhà đầu tư, đề nghị Sở Tài chính tiếp tục lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan để tham mưu cấp có thẩm quyền theo quy định.

3. Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 2881/SXD-QLHD&VLXD ngày 30 tháng 6 năm 2026, với nội dung như sau:

a) Về sự cần thiết đầu tư dự án

Ngày 24/4/2026, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 30/2026/QH16 về việc thành lập thành phố Đồng Nai trực thuộc trung ương trên cơ sở toàn bộ 12.737,18 km² diện tích tự nhiên và quy mô dân số là 4.491.408 người của tỉnh Đồng Nai (nghị quyết có hiệu lực từ ngày 30/4/2026). Đồng Nai được xem là một thành phố cửa ngõ đi vào vùng kinh tế trọng điểm Nam Bộ - vùng kinh tế phát triển và năng động nhất cả nước. Tuy nhiên, hiện nay Trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai nằm rải rác, không tập trung tại phường Trảng Biên sẽ gây khó khăn cho việc phối hợp, quản lý nhà nước và phục vụ cho người dân, doanh nghiệp của thành phố hiện nay. Do đó, việc Công ty TNHH Đầu tư Big Gain đề xuất xây dựng Trung tâm hành chính tập trung với một quần thể kiến trúc đồng bộ và hiện đại tại khu đất dự kiến khoảng 1.025.216,18 m² (102,52 ha) tại phường Trảng Biên với quy mô đầu tư bao gồm Tổ hợp khối trung tâm hành chính: Khối Cơ quan hành chính nhà nước và Khối Cơ quan Đảng và dân cư 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 - nhà hát: 02 tầng; Bảo tàng: 05 tầng; Nhà khách 5 sao: 09 tầng; Công trình triển lãm: 05 tầng; Trung tâm thương mại: 05 tầng; Công viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe ngầm; Công trình Câu lạc bộ du thuyền: 03÷05 tầng; Trung tâm thương mại ven sông: 03÷05 tầng; Sân thể thao; Quảng trường trung tâm; kỳ đài; hồ cảnh quan; Công viên giải trí ven sông; Công viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe ngầm: 01÷03 tầng và các hạng mục hạ tầng khác là cần thiết và phù hợp với chủ trương của Thành ủy, UBND Thành phố và Kết luận số 69-TB/VPTW ngày 26/5/2026 của Văn phòng Trung ương Đảng "*Đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Đồng Nai bảo đảm đúng quy định pháp luật, hiệu quả, xứng đáng với vị thế thành phố trực thuộc Trung ương*".

Dự án không chỉ tạo không gian làm việc chuyên nghiệp, trang nghiêm của thành phố Đồng Nai mà còn góp phần phát triển đô thị hiện đại, văn minh và thúc đẩy phát triển các giá trị văn hóa nghệ thuật, đồng thời tăng cường không gian xanh và không gian công cộng cho thành phố, qua đó cải thiện môi trường sống và hưởng thụ văn hóa của cộng đồng người dân địa phương, ngoài ra dự án mang tính biểu tượng văn hóa của Đồng Nai sẽ còn phục vụ du khách mỗi năm đến tham quan du

lich. Vì vậy, Sở Xây dựng thống nhất về sự cần thiết nghiên cứu đầu tư Dự án nhằm đáp ứng yêu cầu xây dựng trung tâm hành chính tập trung, nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ máy hành chính, phù hợp định hướng phát triển đô thị của thành phố Đồng Nai.

b) Về Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án

Theo nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, dự án được đề xuất đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (dự án BT), hình thức thanh toán bằng quỹ đất.

Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐND ngày 10/4/2026 của HĐND 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 đã thống nhất đối với các dự án BT nêu tại khoản 1 Điều này (trong đó có dự án khu Trung tâm Chính trị - Hành chính cấp tỉnh) áp dụng hình thức thanh toán theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 2a Điều 45 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15, cụ thể như sau:

“b) Thanh toán bằng ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công hoặc từ nguồn ngân sách nhà nước thu được sau đấu giá quỹ đất, tài sản công và được ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước. Giá trị công trình dự án BT gồm tổng mức đầu tư xây dựng công trình được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và các chi phí khác sau giai đoạn xây dựng, trong đó có lãi vay sau giai đoạn xây dựng, lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư;

c) Không yêu cầu thanh toán.”

Do đó, đề nghị Sở Tài chính rà soát, xác định hình thức thanh toán của dự án, tham mưu thực hiện theo quy định. Đồng thời, đề nghị đơn vị lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi rà soát, bổ sung đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao, lưu ý bổ sung, làm rõ hơn sự cần thiết lựa chọn hình thức đầu tư theo phương thức PPP; phân tích ưu điểm của phương án PPP (các phương án so sánh giữa BT, BOT/BTO, BTL/BLT, BOO, O&M) so với đầu tư công; đánh giá giá trị đồng tiền, khả năng chia sẻ rủi ro giữa Nhà nước và Nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

c) Về sự phù hợp quy hoạch, phương án kiến trúc và tổng mặt bằng

Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Đồng Nai đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 23/6/2026 với quy mô khoảng 102,52 ha. Theo Công văn số 3421/UBND-KTN ngày 18/6/2026 của UBND thành phố, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố được giao chủ trì khẩn trương lập, thẩm định, phê duyệt quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước ngày 19/7/2026.

- Dự án được xác định là công trình biểu tượng của thành phố Đồng Nai, đóng vai trò hạt nhân hình thành không gian đô thị sinh thái hiện đại; đồng thời nằm trong hành lang ven sông Đồng Nai (từ đô thị Biên Hòa đến đô thị Nhơn Trạch) và trong phạm vi bán kính khoảng 30 km tính từ Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

- Về cơ cấu sử dụng đất và quy mô diện tích khu đất (quảng trường, văn hóa, không gian mặt nước, công viên giải trí và các không gian công cộng phục vụ người dân khác): Hiện nay, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phương án thi tuyển kiến trúc công trình đang được triển khai; do đó quy mô diện tích, ranh giới khu đất, cơ cấu sử dụng đất và phương án bố trí các hạng mục mới ở mức sơ bộ, chưa đủ cơ sở xác định chính xác.

Đề nghị nhà đầu tư cập nhật, hoàn thiện các nội dung này theo quy hoạch chi tiết và phương án kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi triển khai các bước tiếp theo. Đề nghị rà soát, cập nhật đầy đủ cơ sở pháp lý về quy hoạch có liên quan đến khu vực thực hiện dự án; làm rõ sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, bổ sung phương án tổ chức không gian tổng thể, phân khu chức năng, dây chuyền khai thác sử dụng, mối liên hệ giữa các khối công trình; nghiên cứu phương án phân kỳ đầu tư phù hợp với khả năng huy động nguồn lực. Đối với các hạng mục có chức năng kinh doanh, thương mại (nếu có), đề nghị làm rõ cơ sở đưa vào dự án PPP; phương án khai thác, vận hành; cơ chế quản lý sau đầu tư; khả năng tạo nguồn thu hoàn vốn và sự phù hợp với quy định về quản lý, sử dụng tài sản công.

d) Về kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án

- Đề nghị bổ sung đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực thực hiện dự án, bao gồm hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng viễn thông và hạ tầng kỹ thuật khác; xác định khả năng đáp ứng và nhu cầu đầu tư bổ sung.

- Đề nghị làm rõ phương án tổ chức kết nối giao thông của dự án, đặc biệt đối với Quốc lộ 1A là tuyến đường có lưu lượng phương tiện lớn; cần đánh giá khả năng đáp ứng thực tế, hạn chế xung đột và ùn tắc giao thông, đồng thời bố trí hợp lý các điểm tiếp cận, dừng, đỗ, quay đầu và kết nối với hệ thống giao thông công cộng. Bên cạnh đó, nghiên cứu phương án kết nối với tuyến đường sắt đô thị và giao thông đường sông Đồng Nai nhằm phát huy hiệu quả vận tải, du lịch (nếu có).

- Đối với bãi đỗ xe, đề nghị nghiên cứu, tính toán phương án bố trí phù hợp với quy mô và tính chất công năng hỗn hợp của dự án; phân tách hợp lý khu vực phục vụ cán bộ, công chức, người dân, khách và các sự kiện nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng, hạn chế xung đột giao thông, tạo thuận lợi cho công tác quản lý và khai thác. Đồng thời, nghiên cứu bố trí hệ thống trạm sạc phục vụ phương tiện sử dụng điện.

e) Về quy mô đầu tư xây dựng

- Đề nghị làm rõ giải pháp thiết kế sơ bộ đối với các công trình chính; giải

pháp kết cấu, giải pháp công nghệ, định hướng sử dụng vật liệu xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng nhằm đảm bảo phù hợp với thời tiết, khí hậu của khu vực thành phố Đồng Nai. Cần bổ sung nội dung đánh giá yêu cầu về công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, chuyển đổi số trong quản lý vận hành công trình và khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu theo định hướng phát triển bền vững.

- Về quy mô đầu tư xây dựng: Hiện nay, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và phương án thi tuyển kiến trúc dự án đang được tổ chức thực hiện; tại báo cáo nghiên cứu tiền khả thi chỉ thể hiện sơ bộ quy mô đầu tư xây dựng cơ bản của dự án. Do đó, khi triển khai các bước tiếp theo đề nghị rà soát, tính toán cụ thể đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và phương án thiết kế kiến trúc được duyệt, đáp ứng nhu cầu sử dụng.

- Về phòng cháy, chữa cháy và thoát nạn: Dự án gồm nhiều công trình cao tầng (đến 10 tầng) và công trình tập trung đông người; đề nghị bổ sung giải pháp phòng cháy, chữa cháy, thoát nạn, bố trí đường giao thông và khoảng cách an toàn cho xe chữa cháy ngay từ bước thiết kế sơ bộ; thực hiện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định ở bước tiếp theo.

- Về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và phương án thiết kế sơ bộ: Đề nghị thống kê đầy đủ danh mục quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án; thể hiện rõ phương án thiết kế sơ bộ về kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật của các công trình chính theo quy định khoản 3 Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP.

f) Về tổng mức đầu tư dự án

- Theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 8 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT): Tổng mức đầu tư công trình dự án BT được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng trên cơ sở phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng của công trình dự án BT; lãi vay sau giai đoạn xây dựng, lợi nhuận hợp lý của nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước". Qua rà soát hồ sơ, nội dung thuyết minh Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi chưa thể hiện đầy đủ cơ sở, phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án mà chỉ thể hiện tại bảng sơ bộ tổng mức đầu tư trong phụ lục kèm theo.

- Theo hồ sơ cung cấp, đơn vị lập báo cáo đang áp dụng suất vốn đầu tư năm 2025 được công bố tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng, tham khảo suất vốn đầu tư của một số công trình tương tự và một số suất vốn đầu tư tạm tính; sơ bộ tổng mức đầu tư hiện chưa bao gồm chi phí thiết bị nội thất. Đơn vị lập báo cáo chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông số, cơ sở dữ liệu sử dụng để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư.

Tại giai đoạn đề xuất chủ trương đầu tư, giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư nêu trong hồ sơ chỉ là giá trị dự kiến phục vụ việc xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư, chưa phải là giá trị chính thức làm cơ sở xác định quỹ đất thanh toán theo quy định. Tổng mức đầu tư cụ thể của dự án sẽ được xác định tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi trên cơ sở quy mô đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phương

án kỹ thuật, công nghệ, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và các yếu tố chi phí liên quan theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đồng thời, đề nghị nhà đầu tư trong quá trình hoàn thiện hồ sơ tiếp tục rà soát, cập nhật và áp dụng đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành về quản lý hoạt động đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, bảo đảm việc xác định tổng mức đầu tư của dự án tuân thủ đúng quy định hiện hành.

Trong bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Sở Xây dựng đề nghị Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Nhà đầu tư liên hệ Viện Kinh tế - Bộ Xây dựng để thực hiện thẩm tra phù hợp theo quy định.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 4657/SNNMT-QH ngày 01 tháng 7 năm 2026, với nội dung như sau:

a) Về đất đai:

- Về nhu cầu sử dụng đất tại Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai: Ngày 21/01/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 1274/SNNMT-VP gửi Sở Xây dựng đề xuất số lượng, quy mô/diện tích các phòng làm việc theo chức danh, các phòng chuyên dùng và các phòng dùng chung khác của Sở Nông nghiệp và Môi trường (đính kèm).

- Về chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 121 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và khoản 2 Điều 22 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ, hiện nay trên địa bàn thành phố Đồng Nai không lập quy hoạch sử dụng đất các cấp mà sử dụng chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã trong định hướng sử dụng đất (trước đây là Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai) hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện thủ tục đất đai.

+ Ngày 27/02/2026, Chủ tịch UBND thành phố đã phê duyệt hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó, đã được phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho địa bàn phường Trấn Biên đến năm 2030 tại Phụ lục XXVI - 7.

Đề nghị Sở Tài chính tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng về sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai với quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để đảm bảo việc thực hiện các thủ tục đất đai theo quy định.

- Về quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng BT:

+ Theo nội dung hồ sơ, Nhà đầu tư đề xuất thanh toán bằng quỹ đất có diện tích 175 ha tại phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai thuộc Khu vực 3 trong phạm vi Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, sau khi hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư sẽ giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng đất theo quy định.

+ Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội:

“4. Bổ sung một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, bao gồm:

a) Giao đất, cho thuê đất đối với diện tích đất thanh toán cho Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư;”.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ: “Điều 6. Quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất

... 2. Quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT thanh toán bằng quỹ đất phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Quỹ đất thuộc trường hợp thu hồi đất hoặc quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai (trừ trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước, cơ sở hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý) hoặc quỹ đất kết hợp cả hai quỹ đất này.

Trường hợp quỹ đất thanh toán có phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thì Nhà nước thu hồi cả khu đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;”.

- Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024, diện tích 175 ha sau khi UBND thành phố giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý thì sẽ thuộc quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai.

Do đó, đề nghị Sở Tài chính rà soát về điều kiện: *“trừ trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước, cơ sở hoạt động sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý”* để đánh giá diện tích 175 ha có đáp ứng điều kiện để thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP.

Ngoài ra, về phương án đầu tư, hình thức lựa chọn nhà đầu tư, phương thức thanh toán: đề nghị Sở Tài chính căn cứ quy định pháp luật, chủ trương của cấp có thẩm quyền để tham mưu xử lý theo đúng quy định.

b) Về môi trường:

b.1. Đối với nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường của dự án

- Dự án “Đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai” có tổng diện tích khoảng 102 ha; dự án có xả nước thải vào nguồn nước mặt được sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt là sông Đồng Nai, có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại điểm b khoản 4 điều 25 Nghị định 08/2022/NĐ-

CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 2 Điều 5 Nghị định số 48/2026/NĐ-CP của Chính phủ).

- Dự án thuộc Danh mục dự án đầu tư nhóm I quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ (STT III.6), Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

- Hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của dự án đã có thực hiện nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường của dự án theo quy định. Qua rà soát, về cơ bản báo cáo đánh giá sơ bộ tác động môi trường của dự án đã trình bày các nội dung theo yêu cầu tại khoản 3 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

- Để hoàn thiện hơn nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường, đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai rà soát, bổ sung chỉnh sửa một số nội dung như sau:

+ Một trong những tác động chính của dự án đến môi trường chính là khối lượng nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án cần được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn môi trường quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai. Tuy nhiên nội dung báo cáo đánh giá sơ bộ tác động môi trường của dự án chưa đánh giá được tác động này. Báo cáo đánh giá chung chung mang tính chất định tính, chưa định lượng sơ bộ được khối lượng chất thải dự kiến phát sinh để đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường dự kiến thực hiện của dự án.

+ Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai trên cơ sở quy mô dự kiến và địa điểm thực hiện dự án, bổ sung tính toán, đánh giá sơ bộ khối lượng nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án; dự kiến công suất, vị trí xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung cho khu đô thị, đáp ứng khoảng cách an toàn môi trường theo quy định.

+ Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã hết hiệu lực thi hành đã được thay thế bởi Quyết định số 86/2025/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai). Đề nghị cập nhật, bổ sung nội dung này tại mục 4.3 trang 44 của báo cáo theo quy định.

+ Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ đã hết hiệu lực thi hành. Do đó, tại mục 4.5 trang 45 của báo cáo, đề nghị bỏ nội dung này và cập nhật, bổ sung cam kết việc thực hiện đánh giá tác động đến lòng bờ bãi sông theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước

b.2. Đối với nội dung báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của dự án

- 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 được trình bày tại trang 9 và trang 10 của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; trong đó có một số hạng mục như: trung tâm thương mại 05 tầng, Công trình Cầu lạc

bộ du thuyền và Trung tâm thương mại ven sông.

- Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai bổ sung làm rõ thêm sự phù hợp của các hạng mục công trình kiến trúc dự kiến đề xuất nêu trên với mục tiêu thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai” được trình bày tại trang 8 và trang 9 của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; đảm bảo sự đồng bộ trong việc triển khai thực hiện quy hoạch của toàn bộ khu vực này (trong đó khu vực 1 diện tích 51,65 ha và khu vực 3 diện tích 175 ha được quy hoạch xây dựng khu đô thị - thương mại - dịch vụ).

b.3. Đối với thủ tục môi trường của dự án sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư

- Dự án “Đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai” có tổng diện tích khoảng 102 ha.

- Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 mục VI phần A Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị quyết số 66.19/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hoá điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường thì Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường; thẩm quyền thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án là Chủ tịch UBND thành phố.

5. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Đồng Nai có ý kiến tại Văn bản số 1244/MTTQ-BTT ngày 01 tháng 7 năm 2026, với nội dung như sau:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Luật Đất đai năm 2024, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp có trách nhiệm: *“tham gia xây dựng pháp luật; thực hiện phản biện xã hội đối với dự thảo văn bản pháp luật về đất đai, dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp, dự án có sử dụng đất do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư”*.

Qua rà soát hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố nhận thấy hồ sơ hiện tập trung chủ yếu đề cập vào các nội dung chuyên môn như giải pháp kỹ thuật, phương án tài chính theo hình thức đối tác công tư (PPP), mô hình hợp đồng BT; đây là các nội dung thuộc phạm vi thẩm định, đánh giá của các cơ quan chuyên môn theo quy định.

Bên cạnh đó, hồ sơ đang ở giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi, đề xuất chủ trương đầu tư nên một số nội dung liên quan trực tiếp đến công tác phản biện xã hội như phạm vi tác động, cơ chế, chính sách, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các vấn đề ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của Nhân dân chưa được xác định đầy đủ. Vì vậy, tại thời điểm hiện nay chưa đủ cơ sở để tổ chức phản biện xã hội toàn diện đối với dự án.

Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố đề nghị cơ quan chủ trì thẩm định tiếp tục rà soát, đánh giá hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật. Trong các giai đoạn tiếp theo, khi dự án có các nội dung thuộc phạm vi phản biện xã hội, đề nghị Sở Tài chính tiếp tục phối hợp, gửi hồ sơ đến Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố để tổ chức phản biện xã hội theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao.

6. Sở Khoa học và Công nghệ có ý kiến tại Văn bản số 2497/SKHCN-KHCN ngày 02 tháng 7 năm 2026, với nội dung như sau:

- Cơ bản thống nhất nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

- Đề nghị cơ quan chủ trì trong quá trình triển khai tiếp theo, nghiên cứu, bổ sung, làm rõ các nội dung về ứng dụng khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; bảo đảm đầu tư đồng bộ hạ tầng số, hạ tầng công nghệ thông tin, an toàn mạng, khả năng kết nối, chia sẻ dữ liệu và ứng dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến trong quản lý, vận hành hướng tới Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo mô hình trung tâm hành chính hiện đại, đáp ứng yêu cầu phát triển chính quyền số của thành phố. Ngoài các nội dung nêu trên, Sở Khoa học và Công nghệ không có ý kiến khác.

7. Các đơn vị còn lại gồm: Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Công an thành phố, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, UBND phường Trảng Biên, Ngân hàng nhà nước Việt Nam Khu vực 12 chưa có ý kiến.

III. Tổ chức họp thẩm định

Sau khi tổng hợp ý kiến các đơn vị liên quan, do một số đơn vị chưa có ý kiến, Sở Tài chính (cơ quan chủ trì thẩm định)¹ đã tổ chức họp thẩm định chủ trương đầu tư dự án theo Giấy mời số 145/GM-STC ngày 01 tháng 7 năm 2026; nội dung như sau:

1. Thành phần tham dự

- Đại diện Sở Tài chính:

Ông Trần Anh Tú - Phó Giám đốc.

Ông Nguyễn Lương Hòa - Trưởng phòng Đầu tư và Đấu thầu.

Ông Nguyễn Lương Anh - Chuyên viên.

- Đại diện Công an tỉnh

Ông Phạm Nghĩa Trung - Phó Trưởng phòng Phòng PA04.

- Đại diện Sở Xây dựng

Ông Dương Văn Hiếu - Phó Giám đốc.

Ông Hồ Đức Hiền - Trưởng phòng QLHĐ&VLXD

- Đại diện Sở Công thương

Ông Phạm Văn Cường - Phó Giám đốc.

- Đại diện Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

¹ Văn bản số 3309/UBND-KTN ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận nhà đầu tư đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo phương thức đối tác công tư (PPP).

- Ông Vũ Thanh Ngữ - Phó Giám đốc.
 - Đại diện Sở Nội Vụ
- Ông Hà Thanh Tùng - Phó Giám đốc.
 - Đại diện Sở Khoa học và Công nghệ
- Ông Đàm Văn Toàn - Trưởng phòng KHCN.
 - Đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố
- Ông Huỳnh Tấn Lộc - Phó Giám đốc
 - Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố
- Ông Hoàng Trọng Cảnh - Trưởng phòng QLDA4
- Ông Nguyễn Văn Cảnh - Tổ Trưởng PPP
 - Đại diện Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
- Ông Trần Anh Quân - Phó Tổng giám đốc.
 - Ủy ban Mặt trận Tổ quốc thành phố Đồng Nai (đã có ý kiến), Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường (đã có ý kiến), Sở Tư pháp (đã có ý kiến), Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên: vắng.

2. Nội dung hợp thẩm định

Đại diện đơn vị đề xuất dự án báo cáo hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính theo phương thức đối tác công tư (PPP); trên cơ sở nội dung thẩm định chủ trương đầu tư dự án PPP, hợp đồng BT theo quy định tại khoản 6 Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ và theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước được giao, đại diện của từng đơn vị dự họp đã có ý kiến về hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án liên quan đến quy hoạch, đất đai, môi trường, an ninh trật tự, bảo vệ môi trường...

Sau khi nghe ý kiến tiếp thu giải trình của đơn vị đề xuất, các đơn vị dự họp thẩm định (kể cả các đơn vị chưa có ý kiến góp ý hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án) thống nhất thông qua (bằng Phiếu ý kiến) đối với hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính theo phương thức đối tác công tư (PPP); tuy nhiên, đề nghị nhà đầu tư đề xuất hoàn chỉnh các nội dung như sau:

- Bổ sung cơ sở thực tiễn chứng minh sự cần thiết đầu tư như: hiện trạng sử dụng trụ sở của các cơ quan dự kiến bố trí tại khu trung tâm chính trị - hành chính; mức độ phân tán của các cơ quan; những khó khăn, bất cập trong công tác quản lý, điều hành hiện nay; yêu cầu phát triển đô thị và cải cách hành chính trong giai đoạn tới.

- Làm rõ cơ sở pháp lý của việc bố trí các hạng mục này trong tổng thể dự án; sự cần thiết của từng hạng mục đối với mục tiêu xây dựng khu trung tâm chính trị - hành chính. Trường hợp các hạng mục thương mại, dịch vụ được đầu tư theo phương

thức khác với các công trình hành chính thì cần thể hiện rõ trong báo cáo để bảo đảm thống nhất giữa mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư và phương án quản lý sau đầu tư.

- Đối với các khu vực hiện đang trong quá trình giải phóng mặt bằng hoặc chưa hoàn thành thủ tục đất đai, đề nghị đánh giá đầy đủ khả năng đáp ứng các điều kiện pháp lý để triển khai dự án; đồng thời đánh giá tác động đến tiến độ thực hiện và khả năng bố trí vốn đầu tư theo quy định.

- Rà soát sự phù hợp của quy mô đầu tư đối với các tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, tránh phát sinh đầu tư vượt nhu cầu thực tế hoặc gây khó khăn trong quản lý, khai thác sau đầu tư (nếu có).

- Một số nội dung chưa thống nhất, như việc sử dụng cụm từ “Khu chính trị - hành chính tỉnh” trong khi tên dự án là “Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai”.

- Rà soát toàn bộ báo cáo, đối chiếu giữa phần thuyết minh, bảng biểu, phụ lục và các tài liệu kèm theo để bảo đảm sự thống nhất trong toàn bộ hồ sơ.

- Rà soát, cập nhật bổ sung kinh phí di dời đường điện 220KV và 110KV trong khu vực dự kiến xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai; phối hợp với ngành điện để tính toán, đánh giá sơ bộ phụ tải điện để lắp đặt trạm biến áp và thực hiện ngầm hoá hệ thống điện trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

- Đơn vị lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi rà soát, bổ sung đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 của Chính phủ quy định chi tiết việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao, lưu ý bổ sung, làm rõ hơn sự cần thiết lựa chọn hình thức đầu tư theo phương thức PPP; phân tích ưu điểm của phương án PPP (các phương án so sánh giữa BT, BOT/BTO, BTL/BLT, BOO, O&M) so với đầu tư công; đánh giá giá trị đồng tiền, khả năng chia sẻ rủi ro giữa Nhà nước và Nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

- Nhà đầu tư cập nhật, hoàn thiện các nội dung này theo quy hoạch chi tiết và phương án kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi triển khai các bước tiếp theo.

- Rà soát, cập nhật đầy đủ cơ sở pháp lý về quy hoạch có liên quan đến khu vực thực hiện dự án; làm rõ sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, bổ sung phương án tổ chức không gian tổng thể, phân khu chức năng, dây chuyền khai thác sử dụng, mối liên hệ giữa các khối công trình; nghiên cứu phương án phân kỳ đầu tư phù hợp với khả năng huy động nguồn lực. Đối với các hạng mục có chức năng kinh doanh, thương mại (nếu có), đề nghị làm rõ cơ sở đưa vào dự án PPP; phương án khai thác, vận hành; cơ chế quản lý sau đầu tư; khả năng tạo nguồn thu hoàn vốn và sự phù hợp với quy định về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Bổ sung đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực thực hiện dự án, bao

gồm hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng viễn thông và hạ tầng kỹ thuật khác; xác định khả năng đáp ứng và nhu cầu đầu tư bổ sung.

- Làm rõ phương án tổ chức kết nối giao thông của dự án, đặc biệt đối với Quốc lộ 1A là tuyến đường có lưu lượng phương tiện lớn; cần đánh giá khả năng đáp ứng thực tế, hạn chế xung đột và ùn tắc giao thông, đồng thời bố trí hợp lý các điểm tiếp cận, dừng, đỗ, quay đầu và kết nối với hệ thống giao thông công cộng. Bên cạnh đó, nghiên cứu phương án kết nối với tuyến đường sắt đô thị và giao thông đường sông Đồng Nai nhằm phát huy hiệu quả vận tải, du lịch (nếu có).

- Đối với bãi đỗ xe, đề nghị nghiên cứu, tính toán phương án bố trí phù hợp với quy mô và tính chất công năng hỗn hợp của dự án; phân tách hợp lý khu vực phục vụ cán bộ, công chức, người dân, khách và các sự kiện nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng, hạn chế xung đột giao thông, tạo thuận lợi cho công tác quản lý và khai thác. Đồng thời, nghiên cứu bố trí hệ thống trạm sạc phục vụ phương tiện sử dụng điện.

- Làm rõ giải pháp thiết kế sơ bộ đối với các công trình chính; giải pháp kết cấu, giải pháp công nghệ, định hướng sử dụng vật liệu xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng nhằm đảm bảo phù hợp với thời tiết, khí hậu của khu vực thành phố Đồng Nai. Cần bổ sung nội dung đánh giá yêu cầu về công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, chuyển đổi số trong quản lý vận hành công trình và khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu theo định hướng phát triển bền vững.

- Về phòng cháy, chữa cháy và thoát nạn: Dự án gồm nhiều công trình cao tầng (đến 10 tầng) và công trình tập trung đông người; đề nghị bổ sung giải pháp phòng cháy, chữa cháy, thoát nạn, bố trí đường giao thông và khoảng cách an toàn cho xe chữa cháy ngay từ bước thiết kế sơ bộ; thực hiện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định ở bước tiếp theo.

- Về quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng và phương án thiết kế sơ bộ: Đề nghị thống kê đầy đủ danh mục quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án; thể hiện rõ phương án thiết kế sơ bộ về kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật của các công trình chính theo quy định khoản 3 Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP.

- Nội dung thuyết minh BCNCTKT chưa thể hiện đầy đủ cơ sở, phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án mà chỉ thể hiện tại bảng sơ bộ tổng mức đầu tư trong phụ lục kèm theo.

- Sơ bộ tổng mức đầu tư hiện chưa bao gồm chi phí thiết bị nội thất. Đơn vị lập báo cáo chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông số, cơ sở dữ liệu sử dụng để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư.

- Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai trên cơ sở quy mô dự kiến và địa điểm thực hiện dự án, bổ sung tính toán, đánh giá sơ bộ khối lượng nước thải phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án; dự kiến công suất, vị trí xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung cho khu đô thị, đáp ứng khoảng cách an toàn môi trường theo quy định.

- Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18/01/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đã hết hiệu lực thi hành đã được thay thế bởi Quyết định số 86/2025/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai). Đề nghị cập nhật, bổ sung nội dung này tại mục 4.3 trang 44 của báo cáo theo quy định.

- Nghị định số 23/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ đã hết hiệu lực thi hành. Do đó, tại mục 4.5 trang 45 của báo cáo, đề nghị bỏ nội dung này và cập nhật, bổ sung cam kết việc thực hiện đánh giá tác động đến lòng bờ bãi sông theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước.

- Đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai bổ sung làm rõ thêm sự phù hợp của các hạng mục công trình kiến trúc dự kiến đề xuất nêu trên với mục tiêu thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai” được trình bày tại trang 8 và trang 9 của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; đảm bảo sự đồng bộ trong việc triển khai thực hiện quy hoạch của toàn bộ khu vực này (trong đó khu vực 1 diện tích 51,65 ha và khu vực 3 diện tích 175 ha được quy hoạch xây dựng khu đô thị - thương mại - dịch vụ).

- Đề nghị cơ quan chủ trì trong quá trình triển khai tiếp theo, nghiên cứu, bổ sung, làm rõ các nội dung về ứng dụng khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số; bảo đảm đầu tư đồng bộ hạ tầng số, hạ tầng công nghệ thông tin, an toàn mạng, khả năng kết nối, chia sẻ dữ liệu và ứng dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến trong quản lý, vận hành hướng tới Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo mô hình trung tâm hành chính hiện đại, đáp ứng yêu cầu phát triển chính quyền số của thành phố.

3. Kết luận:

Trên cơ sở hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng thẩm định tại cuộc họp, Hội đồng thẩm định thống nhất các nội dung sau:

- Về loại hợp đồng dự án: Nhà đầu tư đề nghị thực hiện dự án theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT) thanh toán bằng quỹ đất (Nhà đầu tư đề xuất giao toàn bộ khu đất 175ha quy hoạch Khu đô thị - Thương mại – dịch vụ (khu vực 3) tại phường Trảng Biên). Tuy nhiên, Khu đất 175ha nêu trên hiện nay quy hoạch là vị trí TOD cho dự án kéo dài tuyến Metro từ Suối Tiên đến Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai và Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Do đó, để đảm bảo điều kiện thanh toán cho hợp đồng dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai, Hội đồng thẩm định thống nhất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố hình thức 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). Về quỹ để thanh toán cho nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ rà soát và thống nhất tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án.

- Đơn vị đề xuất hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án Trung tâm chính trị - hành chính khẩn trương rà soát hồ sơ và hoàn chỉnh theo các nội dung góp ý của các thành viên Hội đồng thẩm định tại cuộc họp (và các văn bản góp ý kiến), gửi lại Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố trong ngày 02 tháng 7 năm 2026 để rà soát và gửi Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố (không tổ chức họp lại).

Sau cuộc họp, trên cơ sở tổng hợp văn bản góp ý của các Sở ngành, địa phương, đơn vị liên quan (Thành viên Hội đồng thẩm định) và Phiếu ý kiến của Thành viên Hội đồng thẩm định, Công ty TNHH Đầu tư Big Gain đã cập nhật, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và có Tờ trình số 08/2026/TTr-BG ngày 03 tháng 7 năm 2026 bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai đính kèm Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (bổ sung) dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai; Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố có Văn bản số 905/BQLDADTXD-QLDA4 ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc thẩm định hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư (bổ sung) dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai.

C. TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Căn cứ theo nội dung và hồ sơ nộp đề xuất thẩm định Chủ trương đầu tư Dự án và ý kiến thẩm định của các thành viên Hội đồng thẩm định, kết quả thẩm định Chủ trương đầu tư Dự án được tổng hợp như sau:

I. KIỂM TRA SƠ BỘ HỒ SƠ

1. Thành phần hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư:

- Theo khoản 2 Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP quy định Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư như sau:

“1. Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, trình tự, thủ tục lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư dự án BT thực hiện theo quy định tại Điều 13 và Điều 14 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia.

2. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, trình tự, thủ tục lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư dự án BT thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư”.

- Theo khoản 1 Điều 12 Nghị định số 243/2025/NĐ-CP quy định: “Hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị thẩm định;
- b) Dự thảo tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư;

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

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

Hồ sơ đề nghị thẩm định chủ trương đầu tư Dự án cơ bản phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 243/2025/NĐ-CP, cụ thể gồm:

- Văn bản số 741/BQLDAĐT XD-QLDA4 ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thành phố gửi Sở tài chính đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án;

- Dự thảo tờ trình đề nghị quyết định chủ trương đầu tư;

- Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư do Công ty TNHH Đầu tư Big Gain lập.

2. Về nội dung hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư:

Nội dung hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 3, Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ.

II. THẨM ĐỊNH VỀ NỘI DUNG CỦA HỒ SƠ

1. Sự phù hợp với điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP

Đánh giá sự phù hợp của Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư với điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP quy định tại khoản 1 Điều 14 của Luật PPP, gồm:

a) Tính cần thiết phải đầu tư dự án:

Đánh giá sự phù hợp của báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư với điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP quy định tại khoản 1 Điều 14 của Luật PPP, gồm:

Việc đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Đồng Nai là nhiệm vụ mang tính cấp thiết và là bước đi chiến lược nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn 2026-2030. Hiện nay, hệ thống trụ sở làm việc của các cơ quan chính trị, sở, ban, ngành của thành phố Đồng Nai đang trong tình trạng phân tán tại nhiều vị trí khác nhau trong lõi đô thị cũ của thành phố Biên Hòa trước đây, với quy mô chật hẹp và nhiều hạng mục công trình đã xuống cấp qua nhiều năm sử dụng. Thực trạng này không chỉ làm giảm hiệu quả phối hợp công tác giữa các đơn vị mà còn gây ra áp lực lớn lên hạ tầng giao thông đô thị, đồng thời tạo ra nhiều bất tiện cho người dân và doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục hành chính liên quan.

Đặc biệt, sau khi Quốc hội chính thức thông qua Nghị quyết công nhận Đồng Nai trở thành thành phố trực thuộc Trung ương, bộ máy quản lý nhà nước cần phải được kiện toàn và nâng tầm để tương xứng với vị thế mới. Dự án không chỉ tạo lập không gian làm việc chuyên nghiệp, trang nghiêm cho bộ máy chính quyền trực thuộc Trung ương, mà còn là đòn bẩy thúc đẩy cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực cạnh tranh. Công trình biểu tượng này đồng thời đóng vai trò là hạt nhân định hình cấu trúc đô thị sinh thái hiện đại, văn minh, thúc đẩy sự phát triển

toàn diện của thành phố Đồng Nai.

b) Sự phù hợp với ngành, lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật PPP; có ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với dự án thuộc ngành, lĩnh vực quốc phòng, an ninh và trật tự, an toàn xã hội:

Phù hợp với ngành, lĩnh vực quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật PPP được sửa đổi tại khoản 9 Điều 2 Luật số 90/2025/QH15: Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai thuộc lĩnh vực hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị và các tổ chức chính trị xã hội phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 4 Luật PPP².

Dự án không thuộc ngành, lĩnh vực quốc phòng, an ninh và trật tự, an toàn xã hội; tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện dự án Sở Tài chính sẽ lấy ý kiến của Bộ Chỉ huy quân sự thành phố và Công an thành phố để tổng hợp ý kiến về công tác an ninh, quốc phòng.

c) Không trùng lặp với dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án:

Qua rà soát khu vực đề xuất dự án chưa có dự án được quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án.

d) Lợi thế của việc đầu tư dự án theo phương thức PPP 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; khả năng thực hiện dự án và nghĩa vụ hợp đồng của cơ quan có thẩm quyền:

- Về chi phí chuẩn bị đầu tư:

+ Đối với hình thức đầu tư công phải cân đối bố trí nguồn vốn ngân sách thành phố để thực hiện các nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư; về nguồn vốn thực hiện được cấp có thẩm quyền xem xét, bố trí tại các kỳ họp Hội đồng nhân dân thành phố; phải thực hiện các thủ tục đấu thầu, lựa chọn đơn vị tư vấn lập hồ sơ, sẽ không chủ động và đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

+ Đối với phương thức PPP: dự án do nhà đầu tư đề xuất sẽ chủ động trong công tác lựa chọn đơn vị tư vấn đủ năng lực, kinh nghiệm để lập hồ sơ chủ trương đầu tư, dự án đầu tư (chủ động về nguồn vốn và không phải thực hiện các thủ tục về đấu thầu). Đồng thời, nhà đầu tư sẽ chịu mọi chi phí và rủi ro, trường hợp dự án không được chấp thuận.

- Về khả năng thu hút nguồn vốn

+ Hình thức đầu tư công: Việc cân đối nguồn vốn đầu tư công của thành phố trong giai đoạn 2026 - 2030 để thực hiện dự án là rất khó khăn, do phải cân đối nhiều nhiệm vụ, nhiều dự án quan trọng khác như đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, các tuyến đường kết nối cảng hàng không quốc tế Long Thành (ĐT.773,

² 1. Dự án đầu tư theo phương thức PPP được thực hiện trong các ngành, lĩnh vực đầu tư công nhằm mục đích đầu tư, xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng, cung cấp dịch vụ công.

DT.769, DT.770B)...

+ Dự án Khu trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) – loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) là hình thức lựa chọn phù hợp và có lợi thế giúp giảm gánh nặng tài chính cho địa phương trong việc phát triển dự án trong bối cảnh cần đầu tư các dự án trọng điểm khác trên địa bàn thành phố.

- Về công nghệ, kỹ năng quản lý từ nhà đầu tư: việc đầu tư theo phương thức đối tác công tư sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư có năng lực, tiếp cận được với nhiều công nghệ tiên tiến hiện đại khi triển khai dự án và kỹ năng quản lý của nhà đầu tư, mang lại hiệu quả cao hơn khi triển khai dự án so với hình thức đầu tư công.

- Khả năng thực hiện dự án và nghĩa vụ hợp đồng của cơ quan có thẩm quyền: việc đầu tư theo phương thức đối tác công tư sẽ tiếp cận, thu hút và lựa chọn được nhiều nhà đầu tư có năng lực tài chính, năng lực thi công để triển khai dự án.

d) Khả năng bố trí vốn nhà nước trong trường hợp dự án có nhu cầu sử dụng vốn nhà nước

Dự án không sử dụng vốn nhà nước để thực hiện xây dựng hoặc bồi thường giải phóng mặt bằng, chỉ thực hiện 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). Để đảm bảo nguồn lực và chủ động nguồn vốn thực hiện các hợp đồng dự án PPP, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát, lập danh mục quỹ đất công, tài sản công dự kiến đấu giá để thanh toán các hợp đồng BT và các khu đất có lợi thế để thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định.

2. Sự phù hợp với căn cứ lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư

Đánh giá sự phù hợp của báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư với các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 8 của Nghị định 243/2025/NĐ-CP, gồm:

a) Sự phù hợp của dự án với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt:

- Việc đầu tư dự án phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đồng Nai. Hoàn thành việc đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của thành phố Đồng Nai trong 05 năm tới được nêu tại Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Đồng Nai lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 – 2030 (nay là thành phố Đồng Nai).

- Về quy hoạch:

+ Phù hợp với Quy hoạch thành phố Đồng Nai thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

+ Phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

+ Hiện nay, Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh đang thực hiện lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị chính trị - hành chính tỉnh (khu vực 2) trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt đảm bảo phù hợp và đồng bộ với các chỉ tiêu quy hoạch, mục tiêu và định hướng phát triển đã được phê duyệt.

b) Về sự phù hợp của dự án với các quy định pháp luật về PPP, quy định khác của pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đầu tư của dự án:

Dự án cơ bản phù hợp với Luật PPP, Nghị định số 243/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025, Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai.

c) Sự phù hợp của dự án với các văn bản pháp lý có liên quan (nếu có).

+ Phù hợp với Công văn số 2103-CV/VPTU ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Văn phòng Thành ủy Đồng Nai về trích thông báo kết luận cuộc họp Ban Thường vụ Thành ủy ngày 10 tháng 6 năm 2026, trong đó Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Đồng Nai thống nhất chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính Thành phố theo phương thức đối tác công tư (PPP) - loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao BT theo đề xuất của Đảng ủy Ủy ban nhân dân Thành phố tại Báo cáo số 377-BC/ĐU ngày 10/6/2026. Trong đó, thống nhất dành diện tích khoảng 102 ha quy hoạch, xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính Thành phố Đồng Nai đảm bảo quy mô phát triển với tầm nhìn 100 năm; không quy hoạch đất ở đô thị và ưu tiên quỹ đất dành cho các không gian hành chính - chính trị, quảng trường, công viên giải trí và công viên chuyên đề thể thao kết hợp dịch vụ, cùng với hình khối kiến trúc công trình xứng đáng với vị thế Thành phố trong giai đoạn phát triển mới; tạo lập không gian kiến trúc điểm nhấn cho thành phố; đồng thời cung cấp hạ tầng tiện ích công cộng phục vụ tối đa nhu cầu sinh hoạt văn hóa, tinh thần của nhân dân, hướng tới mô hình đô thị bền vững và thân thiện.

+ Phù hợp với Văn bản số 3309/UBND ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai.

3. Sự phù hợp khi áp dụng cơ chế chia sẻ phần giảm doanh thu đối với dự án

Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai theo phương thức PPP, loại hợp đồng BT thanh toán từ nguồn vốn ngân sách nhà nước không thuộc trường hợp chia sẻ doanh thu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 82 Luật PPP.

4. Nguồn vốn và khả năng cân đối vốn

Nguồn vốn thực hiện dự án do doanh nghiệp thu xếp (100%) (không sử dụng nguồn vốn ngân sách để thực hiện).

Nguồn vốn ngân sách nhà nước dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư từ nguồn đấu giá quỹ đất công và nguồn vốn ngân sách thành phố (đính kèm danh mục khu đất dự kiến đấu giá thanh toán) + khu đất có lợi thế để thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định.

5. Sự phù hợp của loại hợp đồng dự án

Căn cứ tình hình thực tế, nhằm đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành, đề xuất phương án đầu tư cụ thể như sau: đầu tư theo phương thức PPP, loại hợp đồng BT thanh toán bằng ngân sách nhà nước (nguồn đấu giá quỹ đất công, tài sản công) + các khu đất có lợi thế để thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định.

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

+ Chi phí GPMB (hạ cấp cáp ngầm tuyến 110kV): 78,217 tỷ đồng

+ Chi phí xây dựng công trình: 12.635,472 tỷ đồng

+ Dự phòng phí: 1.589,211 tỷ đồng

+ Lãi vay: 697,903 tỷ đồng

- Nguồn vốn thực hiện dự án: vốn nhà đầu tư thu xếp khoảng 15.000 tỷ đồng, chiếm 100% sơ bộ tổng mức đầu tư dự án.

- Nguồn ngân sách thanh toán cho Dự án: Nguồn ngân sách thành phố Đồng Nai thu được từ đấu giá quỹ đất công + khu đất có lợi thế để thanh toán cho nhà đầu tư.

6. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

6.1. Về căn cứ pháp lý:

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 40 Luật Đầu tư theo đối tác công tư quy định:

"Điều 40. Lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

1. Việc lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được áp dụng đối với dự án PPP có một trong các điều kiện sau:

.....

c) Có yêu cầu đặc thù về thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư hoặc có điều kiện đặc thù khác mà nếu áp dụng các hình thức lựa chọn nhà đầu tư quy định tại các điều 37, 38 và 39 của Luật này thì không đáp ứng được yêu cầu thực hiện dự án.

.....

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. "

- Căn cứ quy định điểm a khoản 3 Điều 57 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, quy định:

“Điều 57. Dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

Các dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật PPP gồm:

....

3. Dự án có yêu cầu đặc thù về thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư hoặc có điều kiện đặc thù theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 40 của Luật PPP gồm:

a) Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay để bảo đảm hoàn thành tiến độ theo chỉ đạo tại Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định, Chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ, Nghị quyết của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, văn bản thông báo ý kiến, kết luận của Ban Thường vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;”

- Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 10 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, quy định:

“Điều 10. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án BT

4. Quá trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án thuộc trường hợp đặc biệt đối với dự án thuộc trường hợp phải quyết định chủ trương đầu tư được thực hiện 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 9 của Nghị định này và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có);”

Như vậy, nội dung hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án có đề xuất áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 4 Điều 10 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ.

- Căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 9 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, quy định:

“9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

4. Dự án áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư gồm:

c) Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay để đảm bảo hoàn thành tiến độ theo chỉ đạo tại nghị quyết của Chính phủ, quyết định, chỉ thị, văn bản thông báo ý kiến của lãnh đạo Chính phủ, nghị quyết của Ban chấp hành đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, văn bản thông báo ý kiến, kết luận của Ban Thường vụ các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;”.

6.2. Đánh giá mức độ cần thiết áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt

Theo thông báo kết luận số 69-TB/VPTW ngày 26 tháng 5 năm 2026 về kết luận của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Đồng Nai, trong đó đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Đồng Nai đảm bảo đúng quy định pháp luật, hiệu quả, xứng đáng với vị thế thành phố trực thuộc Trung ương.

Tại Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Đảng bộ tỉnh Đồng Nai (nay là Đảng bộ thành phố Đồng Nai) lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 – 2030 đã xác định nhiệm vụ trọng tâm của thành phố là “*Đẩy mạnh cải cách hành chính, trọng tâm là cải cách thủ tục hành chính gắn với chuyển đổi số, xây dựng chính quyền số, chính quyền thông minh. Tiếp tục sắp xếp và hoàn thiện, vận hành hiệu quả bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp đảm bảo tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả; xây dựng chính quyền kiến tạo, liêm chính, phục vụ Nhân dân, doanh nghiệp; nâng cao năng lực quản trị địa phương hiện đại, hiệu quả. Hoàn thành việc đầu tư, xây dựng trung tâm chính trị - hành chính thành phố*”. Do đó, cần phải sớm triển khai thực hiện dự án trung tâm chính trị - hành chính thành phố.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, Ủy ban nhân dân thành phố có Văn bản số 2715/UBND-KTN báo cáo Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố và Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố có Báo cáo số 377-BC/ĐU ngày 10 tháng 6 năm 2026 xin ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy; Ngày 15 tháng 6 năm 2026, Văn phòng Thành ủy Đồng Nai có Công văn số 2103-CV/VPTU về trích thông báo kết luận cuộc họp Ban Thường vụ Thành ủy ngày 10 tháng 6 năm 2026, trong đó Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Đồng Nai thống nhất chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính Thành phố theo phương thức đối tác công tư (PPP) - loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao BT theo đề xuất của Đảng ủy Ủy ban nhân dân Thành phố tại Báo cáo số 377-BC/ĐU ngày 10/6/2026. Trong đó, thống nhất dành diện tích khoảng 102 ha quy hoạch, xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính Thành phố Đồng Nai đảm bảo quy mô phát triển với tầm nhìn 100 năm; không quy hoạch đất ở đô thị và ưu tiên quỹ đất dành cho các không gian hành chính - chính trị, quảng trường, công viên giải trí và công viên chuyên đề thể thao kết hợp dịch vụ, cùng với hình khối kiến trúc công trình xứng đáng với vị thế Thành phố trong giai đoạn phát triển mới; tạo lập không gian kiến trúc điểm nhấn cho thành phố; đồng thời cung cấp hạ tầng tiện ích công cộng phục vụ tối đa nhu cầu sinh hoạt văn hóa, tinh thần của nhân dân, hướng tới mô hình đô thị bền vững và thân thiện.

Căn cứ Thông báo số 760/TB-VP ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Văn phòng

UBND thành phố Đồng Nai về Kết luận của đồng chí Nguyễn Văn Út – Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo công tác chuẩn bị khởi công các dự án giao thông trọng điểm trên địa bàn thành phố, trong đó dự kiến tổ chức Lễ Khởi công xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai vào ngày 08 tháng 8 năm 2026.

Như vậy, về tính chất của Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố Đồng Nai là hết sức quan trọng và cấp bách, là nhiệm vụ mang tính cấp thiết và là bước đi chiến lược nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đồng Nai và khu vực, là đòn bẩy thúc đẩy cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực cạnh tranh; đồng thời, đóng vai trò là hạt nhân định hình cấu trúc đô thị sinh thái hiện đại, văn minh, thúc đẩy sự phát triển toàn diện của thành phố Đồng Nai

Trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt, Sở Tài chính đề xuất 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.

D. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở phân tích nêu trên, hồ sơ báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai cơ bản phù hợp với quy định của pháp luật về PPP và đảm bảo điều kiện phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

Sở Tài chính kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định (đính kèm dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBMT TQ Việt Nam thành phố;
- Thành viên Hội đồng thẩm định;
- Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố;
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain;
- Đ/c Trương Thị Hương Bình - Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, ĐT (AnhNL).

E:\DTD&GSD\Năm 2026\Trung tâm Chính trị - Hành chính\Thành phố Đồng Nai\Hội đồng thẩm định\BC thẩm định-STC-YTHC (hoàn chỉnh 05-7-2026).docx

**TM. HỘI ĐỒNG
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**



PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Trần Anh Tú