

Số: 03 /2026/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày 10 tháng 4 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Quy định áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (dự án BT) và dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án ngoài đầu tư công) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

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

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 17/2025/NĐ-CP, Nghị định số 225/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 257/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng- chuyển giao;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định



một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Xét Tờ trình số 67/TTr-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết quy định áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án đầu tư theo hình 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; Báo cáo thẩm tra số 31/BC-BKTNS ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết 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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định nguyên tắc, điều kiện và các cơ chế 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 (sau đây viết tắt là dự án BT) và dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án ngoài đầu tư công) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã).
2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan tham gia thực hiện dự án BT, dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Quy định áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với các dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (dự án BT)

1. Ưu tiên triển khai thực hiện dự án BT lĩnh vực hạ tầng giao thông, dự án phục vụ nhiệm vụ chính trị, phát triển kinh tế xã hội cần thực hiện ngay như:
 - a) Giao thông (đường, cầu, nút giao) cần thực hiện ngay, có tính chất kết nối liên vùng qua 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh;
 - b) Dự án trọng điểm của tỉnh; các dự án cấp bách khác theo chỉ đạo tại một trong các văn bản: thông báo ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh;
 - c) Dự án kết nối vào Cảng hàng không quốc tế Long Thành, tạo động lực phát triển kinh tế, có khả năng dẫn dắt, thu hút các dự án khác lân cận, dọc tuyến;
 - d) Dự án xây dựng khu Trung tâm chính trị - Hành chính cấp tỉnh.

2. Thống nhất đối với các dự án BT nêu tại khoản 1 Điều này 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 bổ sung, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15.

3. Thống nhất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án BT theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 9 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP quy định chi tiết về thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng- chuyển giao đối với các dự án cấp bách nêu tại khoản 1 Điều này và phải có kết luận thống nhất của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh. Trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt thì được giảm tối thiểu 5% giá trị hợp đồng BT của dự án (không bao gồm chi phí dự phòng và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng).

4. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án BT

a) Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư và đề xuất thực hiện dự án trong trường hợp đặc biệt:

- Đối với dự án BT thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Hội đồng nhân dân tỉnh (theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 10 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP):

+ Đơn vị chuẩn bị: Nhà đầu tư lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư và đề xuất thực hiện dự án trong trường hợp đặc biệt nộp cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh trình Sở Tài chính thẩm định.

+ Hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP. Trong quá trình lập hồ sơ, nhà đầu tư đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có).

+ Đơn vị đề xuất dự án nộp hồ sơ qua đường điện tử, nộp trực tiếp hoặc qua bưu chính 04 bộ hồ sơ đề xuất dự án.

+ Đơn vị tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh.

+ Đơn vị thẩm định: Sở Tài chính xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương dự án BT áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo khoản 3 Điều này và phối hợp với cơ quan, tổ chức, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

+ Đơn vị trình phê duyệt chủ trương đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh.

+ Đơn vị quyết định chủ trương đầu tư: Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phê duyệt báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án, trong đó áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.

- Đối với dự án BT thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh (theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 10 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP):

+ Nhà đầu tư lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư và đề xuất thực hiện dự án trong trường hợp đặc biệt nộp cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh trình Sở Tài chính thẩm định.

+ Hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định 257/2025/NĐ-CP. Trong quá trình lập hồ sơ, nhà đầu tư đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án (nếu có).

+ Đơn vị đề xuất dự án nộp hồ sơ qua đường điện tử, nộp trực tiếp hoặc qua bưu chính 04 bộ hồ sơ đề xuất dự án.

+ Đơn vị tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh.

+ Đơn vị thẩm định: Sở Tài chính. Sở Tài chính xem xét, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương dự án BT áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và Ủy ban nhân dân trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua chủ trương áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt dự án BT theo khoản 3 Điều này; phối hợp với cơ quan, tổ chức, đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo điểm b, điểm c, điểm d, điểm đ và điểm e khoản 4 Điều này được thực hiện đồng thời trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư).

+ Đơn vị quyết định chủ trương đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đồng thời với phê duyệt áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.

b) Lập, trình duyệt hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt:

b1) Đơn vị lập hồ sơ yêu cầu: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh.

b2) Nội dung hồ sơ yêu cầu:

- Yêu cầu về năng lực tài chính, điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư được xây dựng trên cơ sở quy định khoản 3 Điều 4 Thông tư số 98/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc Quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối

tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

- Các yêu cầu do cơ quan có thẩm quyền xác định: nhà đầu tư phải giảm tối thiểu 5% giá trị hợp đồng BT của dự án (không bao gồm chi phí dự phòng và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng).

- Các yêu cầu khác có liên quan.

b3) Đơn vị phê duyệt hồ sơ yêu cầu: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh.

c) Mời nhà đầu tư đề xuất dự án nộp hồ sơ đề xuất:

- Căn cứ hồ sơ yêu cầu năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án, đơn vị tiếp nhận hồ sơ gửi yêu cầu đến nhà đầu tư đề xuất dự án.

- Nhà đầu tư nộp 04 bộ hồ sơ đề xuất đề xuất thực hiện dự án theo hồ sơ yêu cầu trực tiếp hoặc qua bưu chính.

- Đơn vị tiếp nhận: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh.

d) Xem xét, đánh giá năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo chủ trương đầu tư:

- Đơn vị đánh giá hồ sơ đề xuất: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh.

- Tổ chức phê duyệt: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh ban hành quyết định phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt. (Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư thì Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh gửi Báo cáo đánh giá hồ sơ đề xuất, Báo cáo thẩm định (nếu có) đến Sở Tài chính để tổng hợp).

đ) Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng:

- Lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt (kèm theo hồ sơ năng lực và dự thảo hợp đồng).

- Tổ chức thẩm định: Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Tài chính phối hợp cơ quan chuyên môn tổ chức việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (kèm theo dự thảo hợp đồng). Việc tổ chức thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng: giao Sở Tài chính tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn thẩm tra. Đối với các gói thầu tư vấn lựa chọn nhà thầu thực hiện nhiệm vụ để làm cơ sở thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật được áp dụng hình thức lựa chọn nhà thầu là chỉ định thầu theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2

Điều 78 Nghị định số 214/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

- Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt dự án (kèm theo dự thảo hợp đồng).

e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng:

- Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh làm cơ quan ký kết hợp đồng dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15.

- Tổ chức đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng: căn cứ thiết kế, dự toán được phê duyệt và dự thảo hợp đồng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh tổ chức đàm phán, hoàn thiện, ký kết hợp đồng dự án BT theo quy định.

Trường hợp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh thay đổi, hợp nhất, sáp nhập thì Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng mới có chức năng, nhiệm vụ liên quan đến chuyên ngành của dự án được thực hiện các nhiệm vụ tại Điều 3 của Nghị quyết này.

Điều 4. Quy định áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án ngoài đầu tư công)

1. Các trường hợp áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt (theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 44a Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP).

Dự án có yêu cầu đặc thù về thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, thủ tục giao đất, cho thuê đất hoặc có điều kiện đặc thù theo chỉ đạo tại một trong các văn bản sau: Văn bản thông báo ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh. Các dự án bao gồm:

a) Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay để bảo đảm hoàn thành tiến độ:

Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay là những công trình, dự án phải triển khai nhằm ứng phó kịp thời với thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, hoặc phục vụ nhiệm vụ quốc phòng, an ninh, đối ngoại và chính trị trọng yếu.

Các dự án phát triển khu đô thị đảm bảo đồng thời các tiêu chí: (1) dự án đã có quy hoạch phân khu kết nối với các tuyến đường giao thông liên vùng; (2) dự án thuộc danh mục các dự án phát triển khu đô thị động lực bổ sung mới được xác định quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và (3) dự án có mục



tiêu đầu tư đáp ứng mục tiêu nâng quy mô dân số khu vực Long Thành, Nhơn Trạch lên mục tiêu 2,5 triệu người theo Thông báo số 420-TB/VPTW ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Văn phòng Ban chấp hành Trung ương Đảng. Các dự án cấp bách khác theo thông báo ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

b) Dự án có yêu cầu thực hiện ngay nhằm bảo đảm kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình thuộc dự án để đáp ứng yêu cầu về hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành công trình đồng bộ, liên tục bao gồm: Các dự án tăng cường đầu tư kết nối hạ tầng với các địa phương lân cận nhằm hạn chế tình trạng quá tải, kẹt xe ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai, giảm tải áp lực giao thông vùng và phát triển kinh tế cho khu vực trọng điểm, quan trọng của địa phương, giải quyết nhu cầu khẩn cấp kết nối giao thông vùng; các dự án trọng điểm quốc gia cần kết nối hạ tầng khẩn cấp để đảm bảo tính đồng bộ kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình; các dự án hạ tầng giao thông, nút thắt về hạ tầng giao thông cần phải được tháo gỡ ngay, các tuyến đường, công trình cầu kết nối cần phải được đầu tư xây dựng, mở rộng gấp rút, các dự án có yêu cầu khẩn cấp, cần thực hiện ngay nhằm kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, kịp thời đưa vào khai thác đồng bộ, nâng cao hiệu quả đầu tư dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Đơn vị đề xuất thực hiện dự án phải giải trình được lý do áp dụng lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định trên.

2. Quy trình lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án đầu tư có sử dụng đất (theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 44b Nghị định số 115/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 225/2025/NĐ-CP):

a) Thông qua danh mục khu đất đấu thầu dự án sử dụng đất theo quy định tại điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 do Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục:

- Các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ quy định tại Điều 126 Luật số 31/2024/QH15 và các tiêu chí theo quy định tại Nghị quyết 23/2025/NQ-HĐND về quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; đề xuất đến Sở Tài chính việc đăng ký danh mục các khu đất đấu thầu dự án có sử dụng đất.

- Sở Tài chính thực hiện tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục.

b) Lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lập hồ sơ đề xuất dự án và đề xuất thực hiện lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt:

Lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc lập hồ sơ đề xuất dự án (đối với dự án không thuộc diện chấp

thuận chủ trương đầu tư) theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 225/2025/NĐ-CP.

- Đơn vị đề xuất dự án: Nhà đầu tư.
- Hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung:
- + Tờ trình chấp thuận chủ trương hoặc phê duyệt thông tin dự án.
- + Đề xuất thực hiện dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau:

Mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, tổng vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện dự án; diện tích đất sử dụng, thời hạn sử dụng đất; tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có); cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) và các nội dung khác theo quy định pháp luật về đầu tư, đấu thầu.

Đề xuất áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt và giải trình lý do áp dụng hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đối với dự án đề xuất theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 44a Nghị định số 115/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 225/2025/NĐ-CP.

- Đơn vị đề xuất dự án nộp trực tiếp hoặc qua bưu chính 04 bộ hồ sơ đề xuất dự án.

- Đơn vị tiếp nhận hồ sơ đề xuất dự án:

- + Đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Nhà đầu tư nộp hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành và làm hồ sơ đề xuất thực hiện dự án gửi Sở Tài chính thực hiện theo quy trình chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt.

- + Đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư: Nhà đầu tư làm hồ sơ đề xuất thực hiện dự án gửi đến cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành thực hiện quy trình phê duyệt thông tin dự án đồng thời phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt.

c) Lập, trình duyệt hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt:

c1) Đơn vị lập hồ sơ yêu cầu: đơn vị thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư (Sở Tài chính) hoặc đơn vị thẩm định hồ sơ đề xuất dự án (Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành).

c2) Nội dung hồ sơ yêu cầu:

- Các dự án được đưa vào thực hiện lập hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt phải đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 13 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 225/2025/NĐ-CP.

- Yêu cầu về năng lực tài chính, điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư được xây dựng trên cơ sở quy tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 98/2025/TT-BTC quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Trong trường hợp dự án thuộc trường hợp phải đánh giá về tiêu chuẩn hiệu quả sử dụng đất (áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, dự án khu dân cư nông thôn), đơn vị lập hồ sơ yêu cầu phối hợp các cơ quan chuyên ngành (Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Công thương, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Sở Tư pháp, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các đơn vị có liên quan) xác định giá trị tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước “m” để làm cơ sở cho nhà đầu tư đề xuất tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước trong hồ sơ đề xuất (M), trong đó $M \geq m$. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì thống kê khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu.

- Các yêu cầu khác có liên quan.

c3) Đơn vị phê duyệt hồ sơ yêu cầu: Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) Mời nhà đầu tư đề xuất dự án nộp hồ sơ theo hồ sơ yêu cầu:

- Căn cứ hồ sơ yêu cầu năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án, đơn vị thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư (Sở Tài chính) hoặc đơn vị thẩm định hồ sơ đề xuất dự án (cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành) gửi yêu cầu đến nhà đầu tư đã đề xuất dự án.

- Nhà đầu tư nộp trực tiếp hoặc qua bưu chính 04 bộ hồ sơ đề xuất thực hiện dự án theo hồ sơ yêu cầu.

- Đơn vị tiếp nhận: đơn vị có chức năng thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư (Sở Tài chính) hoặc đơn vị xem xét hồ sơ đề xuất dự án (cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành) tiếp nhận hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư.

đ) Thẩm định năng lực tài chính và điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư và phê duyệt:

đ1) Tổ chức thẩm định nội dung của dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư:

Sở Tài chính chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị chuyên môn, tổ chức thẩm định các nội dung của dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư gồm:

- Thẩm định nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Xác định dự án đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 13 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 225/2025/NĐ-CP.
- Xác định sự phù hợp của dự án thuộc trường hợp lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 44a Nghị định số 115/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 225/2025/NĐ-CP: Dự án có yêu cầu cấp bách phải thực hiện ngay để bảo đảm hoàn thành tiến độ. Dự án có yêu cầu thực hiện ngay nhằm bảo đảm kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình thuộc dự án để đáp ứng yêu cầu về hiệu quả quản lý, khai thác, vận hành công trình đồng bộ, liên tục.
- Xác định hồ sơ đề xuất đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính, điều kiện thực hiện dự án của nhà đầu tư theo hồ sơ yêu cầu và các yêu cầu khác có liên quan.

đ2) Tổ chức thẩm định nội dung của dự án không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư (phê duyệt thông tin dự án):

Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị chuyên môn, tổ chức thẩm định các nội dung của dự án thuộc trường hợp phê duyệt thông tin dự án gồm:

- Thẩm định nội dung đề nghị phê duyệt thông tin dự án.
- Thẩm định các nội dung theo mục đ1 nêu trên.

đ3) Tổ chức phê duyệt:

- Dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư: sau khi hoàn thành công tác thẩm định, Sở Tài chính thực hiện việc trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt.

- Dự án không thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư (phê duyệt thông tin dự án): sau khi hoàn thành công tác thẩm định, Sở quản lý nhà nước chuyên ngành thực hiện việc trình Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua việc chấp thuận thông tin dự án đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt.

Trước khi báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Tổ thẩm định chuyên ngành (bao gồm các đơn vị Sở Tài chính – Tổ trưởng; Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan khác có liên quan theo tính chất yêu cầu của dự án) để tổ chức rà soát nội dung do Sở quản lý nhà nước chuyên trình duyệt.

Sau khi được Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt (đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) hoặc phê duyệt thông tin dự án đồng thời phê duyệt nhà đầu tư được lựa chọn trong trường hợp đặc biệt (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư).

e) Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng:

- Trường hợp không ký kết hợp đồng thì quyết định lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt đồng thời là quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Trường hợp ký kết hợp đồng:

+ Đơn vị tham mưu đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng là cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành.

+ Ủy ban nhân dân tỉnh (Cơ quan có thẩm quyền) tổ chức đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng với nhà đầu tư được lựa chọn (nếu cần thiết).

+ Nhà đầu tư tổ chức triển khai đầu tư xây dựng công trình dự án đồng thời với thủ tục đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

3. Quy định khác

Đối với các gói thầu tư vấn lựa chọn nhà thầu thực hiện nhiệm vụ lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (lập hồ sơ yêu cầu, thẩm định hồ sơ yêu cầu, đánh giá hồ sơ đề xuất, khảo sát thu thập thông tin dự án làm cơ sở lập hồ sơ yêu cầu, các nhiệm vụ liên quan khác) được áp dụng hình thức lựa chọn nhà thầu là chỉ định thầu theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 78 Nghị định số 214/2025/NĐ-CP.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 4 năm 2026.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định của pháp luật.

3. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

4. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức thành viên giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị

quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của Nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật

5. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các quy định của văn bản mới đó.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai khóa XI, Kỳ họp thứ 2 thông qua ngày 10 tháng 4 năm 2026./...ml

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường; Xây dựng; Tài chính;
- Cục kiểm tra văn bản và TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- VKSND, TAND, THADS tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- 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 tỉnh;
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND.

CHỦ TỊCH



Tôn Ngọc Hạnh

