

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1665/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng  
khu công nghiệp Phước Bình 2, tỉnh Đồng Nai**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Một thành viên đầu tư xây dựng khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A nộp ngày 07 tháng 6 năm 2021 và hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện nộp ngày 29 tháng 4 năm 2022 và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Xét báo cáo thẩm định tại các công văn số 4113/BKHĐT-QLKKT ngày 20 tháng 6 năm 2022, số 4730/BKHĐT-QLKKT ngày 20 tháng 6 năm 2023, số 8513/BKHĐT-QLKKT ngày 13 tháng 10 năm 2023, số 9957/BKHĐT-QLKKT ngày 27 tháng 11 năm 2023 và số 10115/BKHĐT-QLKKT ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên đầu tư xây dựng khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A.

2. Tên dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phước Bình 2.

3. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

4. Quy mô sử dụng đất của dự án: 287,3 ha.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo rà soát, xác định quy mô diện tích và ranh giới các tuyến đường giao thông thuộc quy hoạch giao thông của tỉnh đi qua, nằm trong khu vực thực hiện dự án và không tính vào quy mô sử dụng đất của dự án.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án:

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai phối hợp với các cơ quan liên quan và nhà đầu tư rà soát, tính toán và xác định chính xác tổng vốn đầu tư của dự án trên cơ sở đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Phước Bình và xã Tân Hiệp, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 36 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của các Bộ có liên quan:

a) Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm về những nội dung được giao thẩm định chủ trương đầu tư dự án và thực hiện quản lý nhà nước về khu công nghiệp theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan;

b) Các Bộ có liên quan chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định chủ trương đầu tư dự án thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai:

a) Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của thông tin, số liệu báo cáo và các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật; triển khai dự án phù hợp với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tổng hợp, đảm bảo dự án được phân bổ đủ chỉ tiêu đất khu công nghiệp để thực hiện theo tiến độ được phê duyệt, nằm trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch tỉnh Đồng Nai;

c) Tổ chức xây dựng và thực hiện phương án thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự

án phù hợp với các văn bản đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt về quy mô diện tích, địa điểm và tiến độ thực hiện dự án, tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; đối với phần diện tích đất (10,99 ha): chỉ đạo cơ quan có liên quan rà soát, đảm bảo việc ghi nhận loại đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân theo đúng quy hoạch sử dụng đất tại thời điểm cấp và xử lý các sai lệch, vi phạm (nếu có), đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của người sử dụng đất, không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan để làm cơ sở thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp do Nhà nước quản lý (nếu có) cần đảm bảo đáp ứng tiêu chí theo quy định tại Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

d) Tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Phước Bình 2 với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại và có sự kết nối về hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hệ thống hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng.

đ) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan của tỉnh Đồng Nai phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền xác định các tuyến, hướng đường giao thông nằm trong khu vực thực hiện dự án để đảm bảo việc đầu tư xây dựng khu công nghiệp không ảnh hưởng đến việc thực hiện các tuyến giao thông; trường hợp có vướng mắc thì phải kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền để điều chỉnh ranh giới khu công nghiệp Phước Bình 2 cho phù hợp;

e) Thực hiện nghiêm túc trách nhiệm giám sát, đánh giá dự án đầu tư của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 70 Luật Đầu tư, Điều 72 và Điều 93 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;

g) Chỉ đạo Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai và các cơ quan có liên quan:

- Rà soát, đảm bảo khu vực thực hiện dự án phù hợp với yêu cầu bảo vệ, phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- Thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá dự án đầu tư của cơ quan đăng ký đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 70 Luật Đầu tư, Điều 71 và Điều 94 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP.

- Kiểm tra, xác định nhà đầu tư đáp ứng điều kiện cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; giám sát nhà đầu tư vay tín dụng tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Giám sát, đánh giá nhà đầu tư thực hiện khu công nghiệp Phước Bình 2, trong đó có việc góp đủ vốn, đúng thời hạn của nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan; việc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp, chuyển nhượng dự án và việc sử dụng đất để thực hiện dự án, đảm bảo mục tiêu thực hiện dự án là để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp theo quy định tại khoản 7 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

- Yêu cầu nhà đầu tư: (1) cụ thể tiến độ thực hiện dự án, trong đó lưu ý tiến độ góp vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; (2) trong quá trình thực hiện dự án nếu phát hiện khoáng sản có giá trị cao hơn khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường thì phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật về khoáng sản; (3) tuân thủ quy định của Luật Thủy lợi và các văn bản hướng dẫn thi hành, đảm bảo việc thực hiện dự án không ảnh hưởng tới việc quản lý, vận hành hệ thống thủy lợi và khả năng canh tác của người dân xung quanh, nghiên cứu phương án giữ nguyên hiện trạng đất sông suối trong khu vực thực hiện dự án và có chỉnh trang lại để đảm bảo lưu thông nguồn nước; (4) phối hợp triển khai phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở; thực hiện các giải pháp liên quan đến đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, trong đó có phương án xây dựng nhà ở, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động; hỗ trợ việc làm, đào tạo nghề cho người dân bị thu hồi đất; thực hiện thu hồi đất phù hợp với tiến độ thực hiện dự án và thu hút đầu tư.

3. Trách nhiệm của Công ty TNHH Một thành viên đầu tư xây dựng khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A;

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án và văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ quy định của pháp luật trong việc thực hiện dự án theo quy hoạch và Quyết định này; thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phước Bình 2 theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; chịu mọi rủi ro, chi phí và chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đầu tư trong trường hợp vi phạm cam kết, quy định của pháp luật về đầu tư và quy định của pháp luật về đất đai;

b) Sử dụng vốn góp vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án theo đúng cam kết và tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan; đáp ứng đầy đủ các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

c) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường;

d) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án; có phương án cụ thể về việc thu hồi các khoản phải thu ngắn hạn, đảm bảo đủ vốn góp chủ sở hữu để thực hiện dự án;

đ) Thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong khu vực thực hiện dự án, trong đó có trách nhiệm nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai và Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 quy định chi tiết về đất trồng lúa; có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 57 Luật Trồng trọt và các văn bản hướng dẫn;

g) Thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp định hướng phát triển các ngành sản xuất công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Quốc hội về quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và mục 1 Phần III Điều 1 Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; phương hướng phát triển ngành công nghiệp tại điểm a mục 1 Phần III Điều 1 và phương án phát triển các khu công nghiệp theo quy định tại mục 1 Phần V Điều 1 Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

h) Thực hiện các nghĩa vụ khác của nhà đầu tư đối với dự án theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Quốc phòng, Công an, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai;
- Công ty TNHH Một thành viên đầu tư xây dựng khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, TGD Công TTĐT;
- Lưu: VT, CN (3b)<sub>13</sub>



**Trần Hồng Hà**