

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

Số: 265/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 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;

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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 cổ phần đầu tư VRG Long Đức nộp ngày 19 tháng 4 năm 2024 và hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện ngày 06 tháng 01 năm 2025;

Xét báo cáo thẩm định số 295/BC-BKHĐT ngày 13 tháng 01 năm 2025 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 cổ phần đầu tư VRG Long Đức.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2).

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

4. Quy mô diện tích của dự án: 293,9 ha (phần diện tích đất cho Công ty cổ phần kiến trúc và nội thất Nano thuê đất và diện tích đất của các công trình giao thông do Nhà nước đầu tư không tính vào phần diện tích đất bàn giao cho nhà đầu tư).

5. Vốn đầu tư của dự án: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai và các cơ quan liên quan yêu cầu Nhà đầu tư rà soát, tính toán và xác định tổng vốn đầu tư phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan, đảm bảo chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp theo hướng hiện đại.

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

7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

8. Tiến độ thực hiện dự án: giao Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ đạo Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai quy định cụ thể tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhưng không quá 36 tháng kể từ ngày quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: thực hiện 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 pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan;

b) Các Bộ, ngành 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 pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

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

a) Đảm bảo tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật; việc tuân thủ quy định của pháp luật khi đề xuất phương án quy hoạch khu công nghiệp trong quy hoạch tỉnh và phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp theo thẩm quyền; tiếp thu ý kiến của các Bộ; chịu trách nhiệm toàn diện, đảm bảo cơ sở, căn cứ pháp lý và chịu mọi hậu quả pháp lý phát sinh về việc chưa thu hồi đất đối với

phần diện tích đất (283,91 ha) theo phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2016 và báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý vướng mắc phát sinh (nếu có);

b) Đảm bảo dự án nằm trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về đất đai; được phân bổ đủ chỉ tiêu đất khu công nghiệp để thực hiện theo tiến độ được phê duyệt;

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, pháp luật về quản lý tài sản công và quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó việc cho thuê đất để thực hiện dự án không qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất không làm thất thoát tài sản nhà nước; 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) 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 Long Đức (giai đoạn 2) cho phù hợp; chịu trách nhiệm toàn diện về việc đảm bảo khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) đồng bộ, thống nhất với quy hoạch chung đô thị Long Thành sẽ được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

đ) 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;

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

- Theo dõi, giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo 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;

- Tổ chức rà soát, lập đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) theo quy định của pháp luật về xây dựng; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoàn thành thủ tục xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đảm bảo địa điểm, quy mô diện tích của dự án phù hợp với chủ trương đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; cơ cấu sử dụng đất của dự án và khoảng cách an toàn về môi trường tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư thỏa thuận, thống nhất với Công ty cổ phần kiến trúc và nội thất Nano về tiền thuê, phí sử dụng hạ tầng và phương án đầu nối kết cấu hạ tầng (giao thông, cấp nước, xử lý nước thải, công trình hạ tầng dùng chung...) vào hệ thống kết cấu hạ tầng chung của khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2), đảm bảo không xảy ra tranh chấp, khiếu kiện; thực hiện giám sát, đánh giá việc thực hiện dự án đầu tư của Công ty cổ phần kiến trúc và nội thất Nano để đảm bảo Công ty tuân thủ đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai;

- 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 dự án, 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 đất đai và 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;

- Yêu cầu nhà đầu tư trong quá trình triển khai khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2): (i) 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; (ii) cung cấp đủ tài liệu theo quy định tại khoản 1 Điều 6 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 và rà soát, đối chiếu với nội dung thẩm định về tài chính

để đảm bảo tính chính xác, xác thực, trước khi thực hiện chủ trương đầu tư dự án; (iii) 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 tháng 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 về phê duyệt quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

3. Công ty cổ phần đầu tư VRG Long Đức (nhà đầu tư):

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, chủ trương đầu tư được phê duyệt; thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với quy hoạch chung đô thị Long Thành; 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; tham gia đầu tư xây dựng công trình giao thông ngoài hàng rào, nhà ở và công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp; phối hợp với các bên liên quan để đấu nối hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) với dự án đầu tư của Công ty cổ phần kiến trúc và nội thất Nano theo quy định của pháp luật;

c) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường; ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án; đảm bảo đủ vốn góp chủ sở hữu để thực hiện dự án; tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý tài sản công và quy định khác của pháp luật có liên quan, đảm bảo không làm thất thoát tài sản nhà nước;

d) 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 và mục 1 Phần III Điều 1

Quyết định số 370/QĐ-TTg; phương hướng phát triển ngành công nghiệp tại điểm a mục 1 Phần III Điều 1 và phương án phát triển các KCN theo quy định tại mục 1 Phần V Điều 1 Quyết định số 586/QĐ-TTg;

đ) 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 thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, nhà đầu tư quy định tại Điều 1 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: Quốc phòng, Công an, Kế hoạch và Đầu tư, 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 cổ phần đầu tư VRG Long Đức;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, TGD Công TTĐT;
- Công ty cổ phần đầu tư VRG Long Đức;
- Lưu: VT, CN (2b)₁₂

