

Số: /NQ-HĐND
(DỰ THẢO)

Đồng Nai, ngày tháng 11 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
Về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cầu Cát Lái
theo phương thức đối tác công tư

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
KHÓA X KỲ HỌP THỨ 9

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;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Dự thảo Nghị quyết về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cầu Cát Lái, theo phương thức đối tác công tư; Báo cáo thẩm tra 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.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cầu Cát Lái theo

phương thức đối tác công tư với các nội dung sau:

1. Mục tiêu dự án

Việc đầu tư cầu Cát Lái nhằm tăng cường kết nối tỉnh Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, giảm tải áp lực giao thông cho phà Cát Lái (thường xuyên quá tải), đồng thời giải quyết nhu cầu kết nối giao thông giữa Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) được thông suốt và thuận lợi. Tạo động lực phát triển kinh tế vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

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: cầu và đường giao thông; Cấp công trình: cấp đặc biệt.

Dự án đầu tư xây dựng cầu Cát Lái có điểm đầu dự tại phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh, điểm cuối dự án giao với cao tốc Bến Lức – Long Thành; trong đó:

- Xây dựng cầu Cát Lái và đường dẫn với quy mô đường trục chính đô thị, vận tốc thiết kế 80 km/h theo QCVN 07:2023/BXD và tiêu chuẩn TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

- Tổng chiều dài tuyến đường là 11,642 km. Tổng chiều dài phần cầu của dự án là 4,7 km. Chiều dài cầu Cát Lái: $L_c=3.070,3$ m.

- Bề rộng cầu chính $B=33,5$ m, cầu dẫn $B=30,0$ m và mặt cắt ngang đường là $B_n=2 \times 12,0$ m, đảm bảo 06 làn xe cơ giới, 02 làn xe thô sơ.

- Xây dựng các công trình, nút giao trên tuyến kết nối với hệ thống đường hiện tại và đường quy hoạch.

b) Địa điểm: phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh và xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

3. Dự kiến thời gian thực hiện dự án:

Thời gian chuẩn bị dự án: từ 2025.

Thời gian xây dựng: từ 2026 – 2029.

Thời gian Hợp đồng dự án (dự kiến): từ 2026 đến thời điểm địa phương hoàn thành việc thanh toán vốn cho nhà đầu tư.

4. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất: khoảng 120,0 ha; trong đó: tỉnh Đồng Nai khoảng 115,81 ha, Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 4,19 ha.

5. Dự kiến loại hợp đồng dự án PPP: Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT). Dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư từ nguồn thu đấu giá quỹ đất công hoặc nguồn vốn đầu tư công.

6. Sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án: khoảng 18.299,432 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay), trong đó:

- a) Chi phí xây dựng và thiết bị khoảng: 11.538,168 tỷ đồng.
- b) Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư khoảng: 2.985,011 tỷ đồng.
- c) Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác khoảng: 1.153,817 tỷ đồng.
- d) Chi phí dự phòng khoảng: 2.622,436 tỷ đồng.

7. Sơ bộ phương án tài chính của dự án

Nhà đầu tư thu xếp 100% nguồn vốn thực hiện dự án khoảng 20.614,016 tỷ đồng. Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án khoảng: 18.299,432 tỷ đồng.
- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng khoảng: 2.314,584 tỷ đồng.

Lãi suất vốn vay áp dụng tạm tính 10,67%/năm.

Vốn chủ sở hữu tối thiểu 15% tổng mức đầu tư dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư từ nguồn thu đấu giá quỹ đất công hoặc nguồn vốn đầu tư công (đính kèm danh mục khu đất dự kiến đấu giá thanh toán)

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 tỉnh Đồng Nai.
- b) Tên nhà đầu tư đề xuất dự án: Tổng Công ty xây dựng số 1 - CTCP.
- c) Tên cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh (*địa chỉ: 15A Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai*).

10. Các nội dung cần thiết 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 đối với dự án cầu Cát Lái do đây là các dự án cấp bách cần sớm triển khai thực hiện để phục vụ cho khai thác cảng hàng không quốc tế Long Thành, kết nối với Thành phố Hồ Chí Minh và phát triển kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai.

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 cầu Cát Lái để đảm bảo hiệu quả kinh tế trong đầu tư dự án.

c) Thời gian nộp hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi: 3 tháng kể từ khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

d) Tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc cầu Cát Lái theo quy định của pháp luật về kiến trúc.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh 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 tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc triển khai, thực hiện Nghị quyết theo quy định.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, 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 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khoá X Kỳ họp thứ 9 thông qua ngày tháng năm 2025 và có hiệu lực từ ngày tháng năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội (A + B);
- Văn phòng Chính phủ (A + B);
- Bí thư Tỉnh ủy;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Nai;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh và các đoàn thể;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- VKSND, TAND, CTHADS tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Báo và Phát thanh – Truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, Phòng CTHĐND.

CHỦ TỊCH

Tôn Ngọc Hạnh

Phụ lục

DANH MỤC 16 KHU ĐẤT DỰ KIẾN ĐẦU GIÁ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

(Kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Stt	Tên khu đất	Xã, phường	Số thửa	Tờ BDD C số	Diện tích khu đất (ha)	Mục đích đầu giá	Giá trị theo bảng giá đất (tỷ đồng)	Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá	Đơn giá Đất ở bình quân thị trường (đồng/m2)	Giá trị Khởi điểm dự kiến (Tỷ đồng)
1	Khu đất Khu đô thị - thương mại - dịch vụ hỗn hợp (khu vực I) khoảng 51,65 ha tại phường Trăn Biên tỉnh Đồng Nai	Trăn Biên			51,65	ODT	2.786,37	Trong năm 2025	50.000.000	9.363,00
										Thông báo đầu giá tài sản số 169/TB-DGTS của Trung tâm dịch vụ Đầu giá tài sản tỉnh Đồng Nai ngày 14/1/2025
2	Khu đất Khu đô thị - thương mại - dịch vụ hỗn hợp Khu chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 phần còn lại khoảng 235,48ha (không bao gồm: 40ha quy hoạch Khu hành chính tỉnh) tại phường Trăn Biên tỉnh Đồng Nai	Trăn Biên			235,48	ODT	12.703,46	Trong các năm tiếp theo	50.000.000	41.209,00
										Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường

Stt	Tên khu đất	Xã, phường	Số thửa	Tờ BDD C số	Diện tích khu đất (ha)	Mục đích đấu giá	Giá trị theo bảng giá đất (tỷ đồng)	Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá	Đơn giá đất ở bình quân thị trường (đồng/m2)	Giá trị Khởi điểm dự kiến (Tỷ đồng)
3	Khu đất 1,98ha Dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên tỉnh Đồng Nai	Trần Biên			1,98	ODT	269,65	Trong năm 2025	80.000.000	676,00
										Thông báo đấu giá tài sản số 170/TB-DGTS của Trung tâm dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai ngày 14/11/2025
4	Khu đất khoảng 13,2 ha tại phường Trần Biên	Trần Biên			13,17	ODT	1.039,76	Trong năm 2025	75.000.000	3.457,13
										Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
5	Khu đất 2,74ha; Thửa đất số 71 tờ BDDC số 86 phường Tam Hiệp	Tam Hiệp	71	86	2,74	ODT	270,51	Trong năm 2025	65.000.000	1.039,00
										Thông báo đấu giá tài sản số 170/TB-DGTS của Trung tâm dịch vụ Đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai ngày 14/11/2025
6	Khu đất 0,57ha; Thửa đất số 31 và 137 tờ BDDC số 47 phường Trần Biên	Trần Biên	31, 137	47	0,57	ODT	159,30	Trong năm 2025 và đầu năm 2026	120.000.000	239,40

Stt	Tên khu đất	Xã, phường	Số thửa	Tờ BDD C số	Diện tích khu đất (ha)	Mục đích đầu giá	Giá trị theo bảng giá đất (tỷ đồng)	Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá	Đơn giá Đất ở bình quân thị trường (đồng/m2)	Giá trị Khởi điểm dự kiến (Tỷ đồng)
										Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
7	Khu đất 4,7 ha tại thị trấn Trảng Bom	Trảng Bom	nhiều thửa	12	4,67	ODT	122,91	Trong các năm tiếp theo	22.000.000	359,59
							Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
8	Khu đất 5,5 ha thị trấn Trảng Bom	Trảng Bom	nhiều thửa	12	5,57	ODT	146,60	Trong các năm tiếp theo	22.000.000	428,89
							Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
9	Khu đất 50,0 ha tại xã Long Thành	Long Thành			50,00	ONT	1.021,20	Trong các năm tiếp theo	22.000.000	3.850,00

Stt	Tên khu đất	Xã, phường	Số thửa	Tờ BDD C số	Diện tích khu đất (ha)	Mục đích đầu giá	Giá trị theo bảng giá đất (tỷ đồng)	Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá	Đơn giá đất ở bình quân thị trường (đồng/m2)	Giá trị Khởi điểm dự kiến (Tỷ đồng)
							Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
10	Khu đất 214,0 ha tại xã Long Thành	Long Thành			214,00	ONT	3.059,52	Trong các năm tiếp theo	18.000.000	13.482,00
							Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
11	Khu đất 85,0ha tại xã Thống Nhất (Tên cũ: Xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất)	Thống Nhất			85,00	ONT	691,33	Trong các năm tiếp theo	7.500.000	2.231,25
							Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
12	Khu đất 150,0ha tại Phường Bình Lộc (Tên cũ: Phường Suối Trè, thành phố Long Khánh)	Bình Lộc			150,00	ONT	1.263,99	Trong các năm tiếp theo	10.000.000	5.250,00

Stt	Tên khu đất	Xã, phường	Số thửa	Tờ BDD C số	Diện tích khu đất (ha)	Mục đích đầu tư	Giá trị theo bảng giá đất (tỷ đồng)	Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá	Đơn giá đất ở bình quân thị trường (đồng/m ²)	Giá trị Khởi điểm dự kiến (Tỷ đồng)
							Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
13	Khu đất 105,0ha tại Phường Xuân Lập (Tên cũ: Phường Bàu Sen, thành phố Long Khánh)	Xuân Lập			105,00	ONT	930,50	Trong các năm tiếp theo	10.000.000	3.675,00
							Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
14	Khu đất 250,0ha tại Xã Dầu Giây (Tên cũ: Xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất)	Dầu Giây			250,00	ONT	3.273,13	Trong các năm tiếp theo	10.000.000	8.750,00
							Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tam tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
15	Khu đất 163,0ha tại Phường Hàng Gòn (Tên cũ: Xã Hàng Gòn, thành phố Long Khánh)	Hàng Gòn			163,00	ONT	848,79	Trong các năm tiếp theo	5.000.000	2.852,50

Stt	Tên khu đất	Xã, phường	Số thửa	Tờ BDD C số	Diện tích khu đất (ha)	Mục đích đấu giá	Giá trị theo bảng giá đất (tỷ đồng)	Dự kiến thời gian tổ chức phiên đấu giá	Đơn giá Đất ở bình quân thị trường (đồng/m ²)	Giá trị Khởi điểm dự kiến (Tỷ đồng)
							Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
16	Khu đất 180ha tại Xã Xuân Đường (Tên cũ: Xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ)	Xuân Đường			180,00	ONT	1.482,21	Trong các năm tiếp theo	5.000.000	3.150,00
							Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Bảng giá đất chung của Tỉnh			Tạm tính: - Diện tích đất thương phẩm quy đổi ra Đất ở khoảng 50% Tổng diện tích đất; - Giá khảo sát thị trường
	Tổng cộng				1.512,83		30.069,22			100.012,76