

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Thực hiện Thông báo của Thường trực Tỉnh ủy: số 256-TB/TU ngày 04/3/2026 về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đông Cả; số 408-TB/TU ngày 23/3/2026 về các nội dung trình, xin ý kiến tại Hội nghị ngày 22/3/2026;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND xã Đại Phúc nộp và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 1281/TTr-STC ngày 10/02/2026; Báo cáo thẩm định số 1280/BC-STC ngày 10/02/2026; Công văn số 3931/STC-ĐTTĐ,GSĐT ngày 13/4/2026 về cập nhật vốn đầu tư dự án.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đồng Cả, với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Tên dự án: Khu đô thị Đồng Cả.

3. Mục tiêu dự án

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, khớp nối với các dự án đang triển khai xây dựng, tạo quỹ để xây dựng nhà ở, quỹ đất xây dựng công trình công cộng..., nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; góp phần phát triển dân cư đáp ứng nhu cầu về nhà ở và hạ tầng kỹ thuật cho người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Nhà đầu tư được quyền kinh doanh bán, cho thuê, chuyển nhượng bất động sản khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

4. Quy mô dự án

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 1.500 người.

4.2. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 202.880 m² (20,29 ha).

4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Đất ở đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản diện tích 54.179 m².

- Quỹ đất ở dự kiến tái định cư: 699 m².

- Về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (tương đương 20% trên tổng diện tích đất ở của dự án) theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Số tiền nhà đầu tư phải nộp để hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ.

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án.

- Phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

4.5. Sơ bộ phần hạ tầng khu dân cư nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng bàn giao lại cho địa phương.

- Phần hạ tầng khu dân cư nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: đất ở liền kề và đất ở biệt thự. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các sản phẩm đất ở theo quy định.

- Phần hạ tầng khu dân cư nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý:

+ Toàn bộ công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội (*đất nhà văn hóa, đất trường học, đất trạm y tế, đất cây xanh, quảng trường, đất bãi để xe, đất giao thông...*) bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

+ Đất hỗn hợp.

+ Đất dịch vụ thương mại.

+ Quỹ đất ở tái định cư.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án (Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): 355.564 triệu đồng. Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 197.477 triệu đồng;
- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 158.087 triệu đồng;

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất*).

7. Địa điểm thực hiện dự án: xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

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

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư (nếu có):

Nhà đầu tư được lựa chọn phải đáp ứng đầy đủ năng lực và điều kiện để thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà

ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan tại thời điểm được lựa chọn; triển khai thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật theo quy hoạch, đồng bộ hạ tầng xã hội.

Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Đại Phúc triển khai các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung quy định trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; nếu để xảy ra sai sót phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và các quy định và quy chế của tỉnh.

2. Sở Tài chính chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về thông tin, số liệu trong Báo cáo thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

3. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn UBND xã Đại Phúc thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

4. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với Sở Tài chính, UBND xã Đại Phúc và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên; Chủ tịch UBND xã Đại Phúc và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT, TH, CNN&XD.

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

Tâmtđ.QĐ.29.2026

Nguyễn Linh