

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1601/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Điều chỉnh lần thứ 01: Ngày 31 tháng 10 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 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 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại khu đất xứ Đồng Váng, xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 3293/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại khu đất xứ Đồng Váng, xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Thủy (cũ) phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Quyết định số 3734/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Thủy (cũ) điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án;

Căn cứ Công văn số 162-CV/TU ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Thường trực Tỉnh ủy về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại khu đất xứ Đồng Váng, xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 75/BC-STC ngày 15 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại khu đất xứ Đồng Váng, xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ (*nay là xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ*) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022, với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất: Tên dự án quy định tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"2. Tên dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại khu đất xứ Đồng Váng, xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ".

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai: Quy mô dự án quy định tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 được điều chỉnh như sau:

"4. Quy mô dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại khu đất xứ Đồng Váng, xã Thanh Thủy - Tại xứ Đồng Váng, thuộc địa bàn xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ bao gồm: Các công trình nhà ở liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ hỗn hợp (dịch vụ, căn hộ dịch vụ, căn hộ du lịch), nhà văn hóa, trường mẫu giáo có hình thức kiến trúc đẹp; cây xanh cảnh quan, mặt nước và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

a) Quy mô diện tích: 150.224,0 m² theo quy hoạch được duyệt, cụ thể cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất quy hoạch	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
	Tổng diện tích đất quy hoạch		150.224,0	100,0

STT	Loại đất quy hoạch	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
1	Đất ở	BT, LK	50.205,7	33,4
1.1	Đất nhà ở biệt thự	BT	17.590,7	11,7
1.2	Đất nhà ở liền kề	LK	32.615,0	21,7
2	Đất công trình dịch vụ	DV	3.007,7	2,0
3	Đất văn hoá	VH	1.102,0	0,7
4	Đất giáo dục	GD	2.378,7	1,6
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước và bãi đỗ xe	CX, P, MN	18.477,3	12,3
5.1	Đất bãi đỗ xe	P	4.066,4	2,7
5.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	3.254,9	2,2
5.3	Đất mặt nước	MN	11.156,0	7,4
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	6.650,6	4,4
6.1	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		592,0	0,4
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		6.058,6	4,0
7	Đất giao thông	GT	68.402,0	45,5

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Tổng số nhà ở là 397 căn, tổng diện tích sàn xây dựng là 156.287,00 m² và tỷ lệ các loại nhà ở trong dự án (bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề). Trong đó:

+ Nhà ở liền kề: 325 căn, diện tích sàn xây dựng tối đa là 121.840,20 m²;

+ Nhà ở biệt thự: 72 căn, diện tích sàn xây dựng tối đa là 34.446,80 m².

c) Các khu vực trong dự án phải xây dựng công trình nhà ở và các khu vực được thực hiện nhà ở để bán được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền:

- Nhà đầu tư phải xây dựng thô và hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài đối với 100 căn nhà ở liền kề, tổng diện tích đất ở là 9.824,45 m², tổng diện tích sàn xây dựng tối đa là 43.418,25m². Bao gồm: Khu LK01-2 là 10 công trình (từ LK01.11 đến LK01.20); Khu LK01-3 là 10 công trình (từ LK01.21 đến LK01.30); Khu LK02-1 là 10 công trình (từ LK02.01 đến LK02.10); Khu LK02-2 là 10 công trình (từ LK02.11 đến LK02.20); Khu LK03-1 là 10 công trình (từ LK03.01 đến LK03.10); Khu LK04-1 là 08 công trình (từ LK04.01 đến LK04.08); Khu LK05-1 là 09 công trình (từ LK05.01 đến LK05.09); Khu LK06-1 là 10 công trình (từ LK06.01 đến LK06.10); Khu LK14-2 là 11 công trình (từ LK14.12 đến LK14.22); Khu LK15-2 là 12 công trình (từ LK15.13 đến LK15.24);

(Tỷ lệ diện tích đất ở để xây dựng nhà ở thương mại trên tổng diện tích đất ở toàn dự án là 19,57%).

d) Tổng số 297 ô (thửa) đất được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền sau khi đã được đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng theo quy định, cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở, tổng diện tích đất là 40.381,23 m². Bao gồm:

+ Đất nhà ở liền kề là 225 ô (thửa), diện tích đất là 22.790,54 m², cụ thể: Khu LK01-1 là 10 ô thửa đất (từ LK01.01 đến LK01.10); Khu LK02-3 là 06 ô thửa đất (từ LK02.21 đến LK02.26); Khu LK03-2 là 10 ô thửa đất (từ LK03.11 đến LK03.20); Khu LK04-2 là 08 ô thửa đất (từ LK04.09 đến LK04.16); Khu LK05-2 là 09 ô thửa đất (từ LK05.10 đến LK05.18); Khu LK06-2 là 07 ô thửa đất (từ LK06.11 đến LK06.17); Khu LK06-3 là 10 ô thửa đất (từ LK06.18 đến LK06.27); Khu LK07-1 là 11 ô thửa đất (từ LK07.01 đến LK07.11); Khu LK07-2 là 11 ô thửa đất (từ LK07.12 đến LK07.22); Khu LK08-1 là 10 ô thửa đất (từ LK08.01 đến LK08.10); Khu LK08-2 là 10 ô thửa đất (từ LK08.11 đến LK08.20); Khu LK09-1 là 10 ô thửa đất (từ LK09.01 đến LK09.10); Khu LK09-2 là 10 ô thửa đất (từ LK09.11 đến LK09.20); Khu LK10-1 là 08 ô thửa đất (từ LK10.01 đến LK10.08); Khu LK10-2 là 06 ô thửa đất (từ LK10.09 đến LK10.14); Khu LK10-3 là 06 ô thửa đất (từ LK10.15 đến LK10.20); Khu LK10-4 là 08 ô thửa đất (từ LK10.21 đến LK10.28); Khu LK11-1 là 09 ô thửa đất (từ LK11.01 đến LK11.09); Khu LK11-2 là 09 ô thửa đất (từ LK11.10 đến LK11.18); Khu LK12-1 là 10 ô thửa đất (từ LK12.01 đến LK12.10); Khu LK12-2 là 10 ô thửa đất (từ LK12.11 đến LK12.20); Khu LK13-1 là 07 ô thửa đất (từ LK13.01 đến LK13.07); Khu LK13-2 là 07 ô thửa đất (từ LK13.08 đến LK13.14); Khu LK14-1 là 11 ô thửa đất (từ LK14.01 đến LK14.11); Khu LK15-1 là 12 ô thửa đất (từ LK15.01 đến LK15.12);

+ Đất nhà ở biệt thự là 72 ô (thửa), diện tích đất là 17.590,69 m², cụ thể: Khu BT01 có 10 ô thửa đất (từ BT01.01 đến BT01.10); Khu BT02 có 08 ô thửa đất (từ BT02.01 đến BT02.08); Khu BT03 có 08 ô thửa đất (từ BT03.01 đến BT03.08); Khu BT04 có 07 ô thửa đất (từ BT04.01 đến BT04.07); Khu BT05 có 07 ô thửa đất (từ BT05.01 đến BT05.07); Khu BT06 có 11 ô thửa đất (từ BT06.01 đến BT06.11); Khu BT07 có 11 ô thửa đất (từ BT07.01 đến BT07.11); Khu BT08 có 10 ô thửa đất (từ BT08.01 đến BT08.10).

đ) Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Nhà ở để bán là 100 căn nhà ở liền kề, tổng diện tích đất ở là 9.824,45 m², tổng diện tích sàn xây dựng tối đa là 43.418,25 m².

- Thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền 297 ô (thửa) đất, tương ứng với diện tích 40.381,23 m², trong đó:

+ Đất nhà ở liền kề: 225 ô (thửa), tương ứng với diện tích 22.790,54 m²;

+ Đất nhà ở biệt thự: 72 ô (thửa), tương ứng với diện tích 17.590,69 m².

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba: Vốn đầu tư dự án quy định tại Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"5. Vốn đầu tư dự án:

- Vốn đầu tư dự kiến: 788.548.148.000 đồng, trong đó:

+ Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (M1): 743.013.000.000 đồng.

+ Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (M2): 45.535.148.000 đồng (*tạm tính đến ngày 17/6/2025*).

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư: Tiến độ thực hiện dự án quy định tại Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"8. Tiến độ thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng hoàn thành, nghiệm thu dự án theo quy định trong năm 2028".

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm: Nội dung quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"Quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án: Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chủ đầu tư có trách nhiệm tự thực hiện quản lý đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Việc bàn giao nhà cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan".

6. Các nội dung khác không đề cập, thực hiện theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm về số liệu, thông tin và kết quả thẩm định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Các sở, ngành, đơn vị: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Thanh Thủy và các cơ quan liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ, địa bàn quản lý có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành về đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản,...; kịp thời phát hiện khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Thuế tỉnh Phú Thọ và các cơ quan liên quan xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan; xác định nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư đối với Nhà nước trước khi thực hiện việc giao đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Thanh Thủy thực hiện giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và chủ trương đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến đất đối với diện tích đất đáp ứng các điều kiện theo quy định hiện hành.

4. Ủy ban nhân dân xã Thanh Thủy: Phối hợp với Sở Xây dựng, các cơ quan có liên quan và Nhà đầu tư giám sát chặt chẽ việc người dân tự xây nhà ở sau khi đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

5. Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI) có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án và các văn bản có liên quan gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; đồng thời thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án theo quy định hiện hành.

- Thực hiện dự án theo đúng nội dung, tiến độ được phê duyệt; tuân thủ nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, thuế và các quy định có liên quan trong quá trình thực hiện dự án.

- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng liên quan trong quản lý và thực hiện dự án. Nghiêm chỉnh thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư; chế độ báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ban hành và là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ và các văn bản pháp lý liên quan đến thực hiện dự án.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thanh Thủy; Thủ trưởng các cơ quan liên quan; Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI có trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI 01 bản; 01 bản lưu tại Sở Tài chính; 01 bản lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh./.

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

Vũ Việt Văn