

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày tháng 11 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

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 số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

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 25/6/2025;

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 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và hoạt động xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và hoạt động xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo kết luận số 63-TB/TU ngày 04/11/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Đông Quảng Ngãi; Công văn số 666-CV/ĐU ngày 05/11/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 19/3/2025 của HĐND tỉnh về việc quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (đợt 2);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 76/BCTĐ-STC ngày 24/9/2025, các Công văn: số 2610/STC-QLĐTNN ngày 01/10/2025 và số 3939/STC-QLĐTNN ngày 12/11/2025; ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Đông Quảng Ngãi, với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.
2. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái Đông Quảng Ngãi.
3. Mục tiêu dự án:

Đầu tư khu đô thị sinh thái hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ, các trung tâm thương mại hiện đại, kết hợp hòa quyện với không gian xây xanh, mặt nước tạo nên không gian thiên nhiên trong lành; đáp ứng được nhu cầu đa dạng về nhà ở của người dân với nhiều loại hình bất động sản khác nhau từ phân khúc trung bình đến cao cấp; là động lực góp phần phát triển loại hình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, kết hợp với du lịch văn hóa của địa phương; góp phần giải quyết công ăn việc làm cho người lao động; tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4. Quy mô dự án:

4.1. Đầu tư dự án với diện tích khoảng 1.020.019m². Cơ cấu sử dụng đất dự kiến như sau:

- Đất ở khoảng 165.882,7m², trong đó:
 - + Đất xây dựng nhà ở liền kề: 396 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài tối đa 05 tầng với diện tích khoảng 50.440,5m².
 - + Đất nhà ở biệt thự song lập: 190 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài tối đa 03 tầng với diện tích khoảng 41.881,2m².
 - + Đất nhà ở biệt thự đơn lập: 80 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài tối đa 03 tầng với diện tích khoảng 40.281m².

+ Đất xây dựng nhà ở xã hội: 584 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài tối đa 07 tầng với diện tích khoảng 33.280m².

- Đất công cộng và thương mại dịch vụ khoảng 43.465,8m², trong đó:

+ Đất thương mại tối đa 05 tầng với diện tích khoảng: 11.910,6m².

+ Đất công cộng - thương mại dịch vụ đô thị 1 tối đa 06 tầng, với diện tích khoảng: 6.762,6m².

+ Đất công cộng - thương mại dịch vụ đô thị 2 tối đa 30 tầng, với diện tích khoảng: 7.683m².

+ Đất cơ sở giáo dục tối đa 03 tầng với diện tích khoảng: 7.726,6 m².

+ Đất văn hóa - thể dục thể thao đôi đa 03 tầng với diện tích khoảng: 7.525,9m².

+ Đất y tế tối đa 03 tầng với diện tích khoảng: 1.857,1m².

- Đất du lịch khoảng 105.932,8m².

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khoảng: 232.788,1m².

- Đất cây xanh (công viên cây xanh, rừng phòng hộ) khoảng: 306.471,5m².

- Đất mặt nước khoảng 165.478,3m².

(Sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết)

4.2. Phương án đầu tư xây dựng: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án tự tổ chức phương án đầu tư xây dựng dự án. Đối công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình cây xanh, mặt nước: Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình theo quy hoạch được duyệt, nghiệm thu, Nhà đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

4.3. Về khu vực dự án cần đảm bảo quốc phòng, an ninh: Trong phạm vi dự án có khoảng 31ha ở xã An Phú, tỉnh Quảng Ngãi thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

5. Vốn đầu tư của dự án: 5.343,3 tỷ đồng *(Bằng chữ: Năm nghìn, ba trăm bốn mươi ba phẩy ba tỷ đồng)*.

a) Cơ cấu vốn đầu tư:

- Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án *(không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng)*: 4.889,7 tỷ đồng *(Bằng chữ: Bốn nghìn, tám trăm tám mươi chín phẩy bảy tỷ đồng)*.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng: 453,6 tỷ đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm, năm mươi ba phẩy sáu tỷ đồng)*.

b) Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn góp (*vốn chủ sở hữu*) của nhà đầu tư dự kiến: Ít nhất chiếm 15% vốn đầu tư dự án.

- Vốn huy động dự kiến: Nhiều nhất 85% vốn đầu tư dự án (*Vay từ Ngân hàng thương mại*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã An Phú, xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư theo tiến độ thực hiện dự án.

- Vốn huy động dự kiến giải ngân theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện dự án: 08 năm (*kể từ ngày nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định*).

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài chính chủ trì đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng làm bên mời thầu; chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan lập, trình UBND tỉnh phê duyệt bằng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo theo quy định; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu; kịp thời theo dõi, đề xuất UBND tỉnh các nội dung cần điều chỉnh theo quy định mới của pháp luật về xây dựng, nhà ở (*nếu có*); chủ trì xác định khu vực thuộc dự án cần đảm bảo an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở và thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định.

3. Giao các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, chính quyền địa phương và các cơ quan, đơn vị liên quan tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư và triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

4. Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án, trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo theo quy định chịu trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành, địa phương có liên quan thực hiện đầy đủ ý kiến thẩm định của các cơ quan, đơn vị, địa phương nêu tại Báo cáo thẩm định số 76/BCTĐ-STC ngày 24/9/2025 và Công văn số 3939/STC-QLĐTNS ngày 12/11/2025 của Sở Tài chính; phải phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các cơ quan có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện dự án, tuân thủ nghiêm các quy trình thủ tục đảm bảo theo quy định và lưu ý của các cơ quan có thẩm quyền.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Thuế tỉnh Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND xã An Phú, Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 bản gốc: 01 bản gửi Sở Tài chính, 01 bản gửi Sở Xây dựng và 01 bản lưu tại UBND tỉnh Quảng Ngãi. / *na*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Công an tỉnh;
- VPUB: PCVP, KT-TH;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 696).

lh

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hong

Nguyễn Công Hoàng