

Số: /QĐ-UBND-HC

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; 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 Nhà ở ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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;

Căn cứ Nghị quyết số 72/NQ-HĐND ngày 28/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp về Thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Quyết định số 1409/QĐ-UBND-HC ngày 23/12/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Tháp phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Tháp giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Công văn số 3695/ANKT-GTXD ngày 02/4/2025 của Cục An ninh kinh tế Bộ Công an ý kiến về xác định khu vực cần đảm bảo an ninh đối với Dự án Khu đô thị Mỹ Trà, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Công văn số 1800/BQP-TM ngày 08/4/2025 của Bộ Quốc phòng ý kiến về lĩnh vực quốc phòng đối với dự án Khu đô thị Mỹ Trà, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Thực hiện Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 2938-TB/TU ngày 10/6/2025 của Tỉnh ủy Đồng Tháp về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Mỹ Trà tại thành phố Cao Lãnh;

Xét Báo cáo thẩm định số 1967/STC-DN ngày 26/5/2025 của Sở Tài chính; Tờ trình số 65/TTr-UBND ngày 04/4/2025 và Tờ trình số 110/TTr-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Cao Lãnh và hồ sơ kèm theo về việc thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Mỹ Trà.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Mỹ Trà tại thành phố Cao Lãnh với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 126 Luật Đất đai 2024; Điều 49 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: KHU ĐÔ THỊ MỸ TRÀ

3. Mục tiêu dự án:

Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị. Hình thành khu đô thị mới, đáp ứng nhu cầu hoạt động và môi trường sống chất lượng cao cho khu vực thành phố Cao Lãnh và các khu vực lân cận. Hình thành phát triển xây dựng nhà ở mới tập trung đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Trở thành khu đô thị hiện đại, đầy đủ các hoạt động vui chơi, giải trí, ăn uống và mua sắm của người dân.

Mở rộng kết nối hạ tầng, giao thông với khu dân cư hiện hữu, góp phần đẩy mạnh quá trình đô thị hóa, tạo cảnh quan đô thị đẹp, văn minh.

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất dự kiến sử dụng: Khoảng 823.779,5 m² (tương đương 82,37 ha).

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 16.097 người.

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

- Sản phẩm dự án: Nhà ở liên kề, nhà ở xã hội và đất ở tái định cư, trong đó:

+ Nhà ở liên kè: Tổng diện tích đất là khoảng 204.554,3 m² gồm **1.846 căn xây thô**.

+ Nhà ở xã hội: Chung cư 05 tầng, tổng diện tích đất khoảng 51.463 m², **khoảng 1.544 căn hộ**.

+ Đất ở tái định cư: Tổng diện tích đất là khoảng 18.309,2 m², **gồm 228 đất nền**.

- Đất Công trình dịch vụ: Tổng diện tích đất là khoảng 114.536,2 m².

- Đất cây xanh: Tổng diện tích đất là khoảng 110.257,5 m².

5. Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 6.234.290.000.000 đồng (Sáu nghìn Hai trăm ba mươi bốn tỷ Hai trăm chín mươi triệu đồng), trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án (được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư) là: 5.168.751.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư (tạm tính): 1.065.539.000.000 đồng.

(Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư tạm tính theo vận dụng đơn giá thành phố Cao Lãnh đang áp dụng đã thực hiện cho các dự án trên địa bàn).

6. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của Nhà đầu tư.

7. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án cung cấp diện tích đất khoảng 51.463m², chiếm 20% tổng diện tích đất ở. **Nhà đầu tư sẽ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội** dạng chung cư 5 tầng với khoảng 1.544 căn hộ nhà ở xã hội, phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 83, khoản 3 Điều 84 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 1 Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

8. Địa điểm thực hiện dự án: Khu vực đường Nguyễn Văn Tre và đường Duy Tân, xã Mỹ Trà, thành phố Cao Lãnh (khu vực thuộc Phường Mỹ Trà theo Nghị quyết số 1663/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025) tỉnh Đồng Tháp.

9. Điều kiện sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài: Dự án Khu đô thị Mỹ Trà cho phép Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.

10. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

11. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ triển khai dự án.
- Thời hạn thực hiện hoàn thành dự án dự kiến 60 tháng kể từ khi ký kết hợp đồng Dự án với cơ quan nhà nước, cụ thể:
 - + Tháng thứ 01 đến tháng thứ 24: Thực hiện công tác Bồi thường hỗ trợ tái định cư, bàn giao mặt bằng; tiến hành thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan.
 - + Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 48: Đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc, nhà ở thương mại xây thô thuộc dự án theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
 - + Từ tháng thứ 49 đến tháng thứ 57: Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội trong dự án.
 - + Từ tháng 58 đến tháng 60: Tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình vào sử dụng theo quy định và đưa dự án vào khai thác hoạt động.

12. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư.

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về mục tiêu, địa điểm, quy mô, tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư và các cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư. Do đó, Nhà đầu tư khi triển khai dự án phải tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhà ở, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.
- Nhà đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; đảm bảo đầy đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định.
- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: Sau khi hoàn thành xây dựng được nghiệm thu, có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý, vận hành theo quy định.

- Việc Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án cung cấp diện tích đất khoảng 51.463m², chiếm 20% tổng diện tích đất ở, Nhà đầu tư sẽ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dạng chung cư 5 tầng với khoảng 1.544 căn hộ nhà ở xã hội để bán cho các tổ chức, cá nhân được quyền mua, thuê mua theo đúng quy định của pháp luật.

- Đối với công trình hạ tầng xã hội:

+ Đối với các công trình hạ tầng xã hội trong dự án, bao gồm: Trường mầm non, trường tiểu học, trường Trung học cơ sở, chợ và các khu Thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt và quản lý khai thác vận hành theo đúng quy định.

+ Công trình công viên cây xanh đơn vị ở, công viên cây xanh đô thị: Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng và bàn giao lại cho địa phương quản lý vận hành theo quy định pháp luật.

- Đối với các công trình hạ tầng xã hội khác, bao gồm: Công trình y tế, công trình văn hóa – thể thao, trụ sở cơ quan, trường Trung học phổ thông: Nhà đầu tư sẽ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật kết nối xung quanh và bàn giao đất lại cho địa phương và các cơ quan chức năng đầu tư và quản lý khai thác sử dụng theo quy định.

- Thực hiện các thủ tục hành chính về môi trường cho dự án theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

- Bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 25 và Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (nếu có).

- Đảm bảo tiến độ góp vốn, tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình đi vào hoạt động theo tiến độ của dự án.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 và điểm a khoản 1 Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Trường hợp không triển khai thực hiện dự án hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ của dự án hoặc không thực hiện đúng các quy định pháp luật, UBND Tỉnh sẽ xem xét thu hồi Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

2. Trách nhiệm các Sở, ngành Tỉnh và địa phương:

2.1. UBND thành phố Cao Lãnh:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, giám sát nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo tiến độ và quy hoạch được phê duyệt.

- Tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tổ chức quản lý theo quy định.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư và các văn bản gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; kể cả các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Định kỳ hằng quý, hằng năm, báo cáo Sở Tài chính về tình hình thực hiện dự án theo quy định.

- Trong quá trình triển khai dự án có khó khăn, vướng mắc, UBND thành phố Cao Lãnh thông tin về Sở Tài chính để phối hợp, hỗ trợ Nhà đầu tư. Trong trường hợp vượt thẩm quyền, tổng hợp, báo cáo UBND Tỉnh xem xét, chỉ đạo.

- Chịu trách nhiệm rà soát, hoàn chỉnh các thủ tục và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện theo các chủ trương quy hoạch đã được phê duyệt và các quy định khác có liên quan. Chịu trách nhiệm giám sát Nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Phương án đấu thầu đã phê duyệt.

2.2. Sở Tài chính:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành Tỉnh liên quan và địa phương theo dõi, giám sát tổng thể tình hình thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Định kỳ hằng quý, hằng năm, báo cáo UBND Tỉnh về tình hình thực hiện dự án theo quy định.

2.3. Sở Xây dựng:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành Tỉnh liên quan và địa phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục có liên quan đến lĩnh vực xây dựng, nhà ở; quản lý chất lượng các công trình xây dựng theo quy định và các nội dung khác có liên quan.

2.4. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành Tỉnh liên quan và địa phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục có liên quan đến lĩnh vực đất đai và bảo vệ môi trường; thực hiện chức năng quản lý ngành theo quy định.

2.5. Đề nghị Chi cục thuế Khu vực XIX:

Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, địa phương và các đơn vị liên quan xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án; hướng dẫn và giải quyết các thủ tục liên quan đến dự án thuộc chức năng quản lý ngành theo quy định.

2.6. Các đơn vị liên quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án theo quyết định của UBND Tỉnh và quy định pháp luật.

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.

2. Chánh Văn phòng UBND Tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Y tế, Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND thành phố Cao Lãnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi Sở Tài chính và một bản lưu tại UBND Tỉnh./.

Nơi nhận:

- TTTU (đ/b);
- Như Điều 3;
- CT và các PCT/UBND Tỉnh;
- BTVĐU/UBND Tỉnh (đ/b);
- Chi cục Thuế khu vực XIX;
- LĐVP/UBND Tỉnh;
- Lưu: VT, NC/ĐTQH.kc, pltv.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Trí Quang