

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu dân cư tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh
(Cấp lần đầu ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 7657/BC-STC ngày 27/10/2025 và Văn bản số 8575/STC-DNĐT ngày 26/11/2025 (trên cơ sở hồ sơ đề xuất của Công ty TNHH đầu tư bất động sản Exim; sau khi tổng hợp ý kiến của các sở, ngành, địa phương liên quan);

Thực hiện Kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 04/11/2025 (Thông báo số 589/TBUBND ngày 04/11/2025 của UBND tỉnh); Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 04/11/2025 (Thông báo số 21-TB/ĐU ngày 04/11/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh); Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị ngày 27/11/2025 (Kết luận số 26-KL/TU ngày 27/11/2025 của Tỉnh ủy); chỉ đạo của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Văn bản số 161-CV/TU ngày 29/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung sau đây:

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

2. Tên dự án: Khu dân cư tại xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh.

3. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hoàn thiện kết cấu hạ tầng Khu dân cư theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; nâng cao lợi thế, phát huy hiệu quả khai thác, sử dụng quỹ đất, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương, đóng góp ngân sách và giải quyết nhu cầu đất ở nông thôn cho người dân trên địa bàn và vùng phụ cận.

4. Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu dân cư với quy mô 57,45ha theo quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Nghi Xuân phê duyệt tại Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 23/6/2025; phân kỳ đầu tư và sản phẩm, dịch vụ cung cấp như sau:

- Phân kỳ giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng trên phần diện tích 397.097m², bao gồm: TM-01 đến TM-03; OL-05 đến OL-10, và từ OL-17 đến OL-19; từ OB-01 đến OB-08 và OB-09; VH-01; DL-01; DL-02; DL-03; P-01 và P-02; HT-01 theo quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Nghi Xuân phê duyệt tại Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 23/6/2025. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Bất động sản chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà gồm: 150 lô đất nền biệt thự OB-01 đến OB-08 và 01 lô đất nền biệt thự lớn OB-09, có tổng diện tích là 63.633m²; 86 lô đất nền shophouse từ TM-01 đến TM-03 có tổng diện tích là 19.988m²; và 855 lô đất nền liền kề từ OL-05 đến OL-10 và từ OL-17 đến OL-19 có tổng diện tích là 47.756m²;

+ Cho thuê dịch vụ du lịch: DL-01, DL-02, DL-03 có tổng diện tích đất là 19.178m²;

- Phân kỳ giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng trên phần diện tích 177.436m², gồm OL-01 đến OL-04, từ OL-11 đến OL-16, và từ OL-18 đến OL-28; GD-01 theo quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Nghi Xuân phê duyệt tại Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 23/6/2025. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Bất động sản chuyển nhượng cho người dân tự xây nhà gồm: 704 lô đất nền liền kề từ OL-01 đến OL-04, từ OL-11 đến OL-16 và từ OL-18 đến OL-28, có tổng diện tích là 81.812m².

+ Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà văn hoá cộng đồng, quỹ đất xây dựng trường học sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật sẽ bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, vận hành và khai thác sử dụng theo quy định.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 664.000 triệu đồng (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất); trong đó:

- Tổng mức đầu tư phân kỳ giai đoạn 1: 511.000 triệu đồng;
- Tổng mức đầu tư phân kỳ giai đoạn 2: 153.000 triệu đồng;

Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng thầu của dự án; việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Địa điểm thực hiện dự án: xã Tiên Điền, tỉnh Hà Tĩnh.

7. Diện tích đất sử dụng: Khoảng 57,45ha.

8. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm, tính từ ngày nhà đầu tư có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

9. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành toàn bộ dự án, đưa vào hoạt động, khai thác trong thời gian 30 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất Phân kỳ giai đoạn 1.

- Phân kỳ giai đoạn 1: Hoàn thành trong thời gian 30 tháng kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất Phân kỳ giai đoạn 1 (*hoàn thành công tác bồi thường, GPMB và giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1 trong thời gian 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng dự án có hiệu lực thi hành*).

- Phân kỳ giai đoạn 2: Hoàn thành trong thời gian 18 tháng kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất Phân kỳ giai đoạn 2 (*hoàn thành công tác bồi thường, GPMB, tái định cư và giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2 trong thời gian 24 tháng kể từ ngày Hợp đồng dự án có hiệu lực thi hành*).

10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đơn vị đề xuất chủ trương đầu tư dự án, Sở Tài chính (cơ quan chủ trì thẩm định, tham mưu) và các cơ quan liên quan (đơn vị được lấy ý kiến thẩm định) theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan liên quan về tính chính xác, đúng quy định pháp luật của các thông tin, số liệu, nội dung báo cáo, đề xuất, thẩm định, tham mưu tại các Văn bản nêu trên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao trách nhiệm các Sở, ngành và địa phương:

a) Sở Tài chính:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương liên quan tham mưu tổ chức thực hiện Quyết định này theo đúng quy định của pháp luật; thường xuyên kiểm tra, giám sát đôn đốc việc thực hiện Dự án, kịp thời báo cáo, đề xuất UBND tỉnh các nội dung liên quan.

- Đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định trong thời hạn chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Quyết định này.

- Hướng dẫn bên mời thầu, nhà đầu tư trúng thầu thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục đầu tư để triển khai dự án theo đúng quy định; chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương thường xuyên theo dõi, giám sát việc tuân thủ các nội dung tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xác định các nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư khi triển khai thực hiện dự án; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá đất cụ thể.

b) Sở Xây dựng:

- Chủ trì hướng dẫn nhà đầu tư trúng thầu thực hiện các hồ sơ, thủ tục về xây dựng theo quy định; theo dõi, giám sát nhà đầu tư triển khai xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án đảm bảo theo đúng Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

- Chủ trì hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án cho chính quyền địa phương quản lý, vận hành sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành.

c) Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định giá đất cụ thể, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và báo cáo UBND tỉnh xem xét, phê duyệt; hướng dẫn nhà đầu tư trúng thầu thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo đúng quy định; kiểm tra tình trạng ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất; theo dõi, quản lý việc sử dụng đất, chấp hành các giải pháp về bảo vệ môi trường và các vấn đề khác của dự án; hướng dẫn, hỗ trợ, theo dõi, giám sát nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển đổi đất lúa sang mục đích phi nông nghiệp, xây dựng phương án sử dụng tầng đất mặt; thực hiện các giải pháp đảm bảo tiêu thoát nước và các thủ tục chuyên ngành liên quan thuộc lĩnh vực quản lý.

d) Thuế tỉnh Hà Tĩnh: Hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ thuế khi thực hiện dự án.

đ) UBND xã Tiên Điền:

- Lập phương án sơ bộ bồi thường giải phóng mặt bằng làm cơ sở lập hồ sơ đấu thầu dự án; triển khai thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án theo quy định; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện thủ tục cho thuê, bàn giao đất để nhà đầu tư trúng thầu thực hiện dự án theo quy định; phối hợp với nhà đầu tư trong quá trình thực hiện quy hoạch, xây dựng và các thủ tục liên quan khác để triển khai dự án theo đúng quy định; chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện dự án, thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường của nhà đầu tư; kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc và xử lý vi phạm (nếu có) trong quá trình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

- Hoàn thành công tác bồi thường, GPMB, tái định cư đối với dự án trong thời gian 24 tháng kể từ ngày Hợp đồng dự án có hiệu lực thi hành (trong đó, đối với phân kỳ giai đoạn 1 hoàn thành trong 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng dự án có hiệu lực thi hành).

- Nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án sau khi nhà đầu tư xây dựng hoàn thành; thực hiện công tác quản lý, vận hành theo đúng quy định.

e) Các sở, ngành, đơn vị có liên quan khác theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn UBND xã Tiên Điền, nhà đầu tư trúng thầu triển khai thực hiện dự án đúng quy định, có hiệu quả; đồng thời thực hiện quản lý nhà nước đối với dự án theo quy định.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Thực hiện dự án theo đúng quy định Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan. Đảm bảo tiến độ đầu tư, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng thời gian quy định.

- Hoàn thiện hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất, giao đất trong thời gian 30 ngày kể từ ngày UBND xã Tiên Điền hoàn thành công tác bồi thường, GPMB, tái định cư đối với từng giai đoạn.

- Nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương quản lý, vận hành sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy định.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư (bằng văn bản và thông qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư) theo quy định của pháp luật về đầu tư; cập nhật đầy đủ, kịp thời, chính xác các thông tin liên quan vào Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Hà Tĩnh; Chủ tịch UBND xã Tiên Điền và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho các sở, ngành, địa phương có liên quan (qua Hệ thống gửi nhận điện tử) và được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Hà Tĩnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, XD₂.

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

Trần Báú Hà