

Số 1379/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày...30...tháng...9...năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020; được sửa đổi tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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; được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025;

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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 1647/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu Trung tâm Thị trấn Diên Khánh;

Căn cứ Quyết định số Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Vùng đô thị đầu mối trung chuyển (tiểu phân khu 4.1 và 4.2);

Căn cứ Công văn số 8334-CV/VPTU ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Văn phòng Tỉnh ủy Khánh Hòa về việc cho chủ trương đối với Dự án Khu đô thị mới Diên Thanh;

Căn cứ Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Thông báo số 99/TB-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH TV Hà Nội nộp lần đầu ngày 12 tháng 9 năm 2024; Văn bản số 161/2025/TVHN kèm hồ sơ ngày 26 tháng 9 năm và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Xét báo cáo thẩm định số 823/BC-SKHĐT ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) và Văn bản số 3531/STC-ĐTNNS ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Diên Thạnh với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Diên Thạnh

3. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo môi trường cảnh quan đô thị văn minh, hiện thực hóa các quy hoạch đã được duyệt và góp phần hoàn thiện kết cấu hạ tầng đô thị.

- Đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở, cung cấp đầy đủ các chức năng của khu đô thị hoàn chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu sinh sống, làm việc và vui chơi giải trí cho người dân địa phương.

4. Quy mô dự án:

- Quy mô sử dụng đất: khoảng 139,4 ha.

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

Quỹ đất phát triển nhà ở thương mại dự kiến khoảng 240.471,13 m²; Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 63.622,71 m².

(Quy mô cụ thể sẽ được thể hiện tại quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải đảm bảo tuân thủ các chỉ theo quy hoạch phân khu và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, xây dựng)

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh trên các diện tích đất ở liền kề, đất ở biệt thự, đất ở hỗn hợp, đất chung cư hỗn hợp.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng và bàn giao cho địa phương quản lý toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị, quy hoạch công trình công cộng đã được đầu tư hạ tầng, đất ở dành để bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án đủ điều kiện được tái định cư và các hạng mục khác.

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư được quy hoạch hiện trạng cải tạo tiếp giáp ranh giới dự án nhằm đảm bảo đồng bộ hệ thống kết nối, hệ thống thoát nước, tránh xảy ra hiện tượng ngập úng khu vực, khu dân cư.

- Quy mô thiết kế kiến trúc, xây dựng, cơ cấu sử dụng đất: Được xác định thực tế tại bước quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) và phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, xây dựng.

5. Vốn đầu tư của dự án:

Tổng mức đầu tư của dự án: 4.878.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn nghìn tám trăm bảy mươi tám tỷ đồng*), trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 4.515.553.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn nghìn năm trăm mười lăm tỷ, năm trăm năm mươi ba triệu đồng*).

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 362.447.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi hai tỷ, bốn trăm bốn mươi bảy 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, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Diên Lạc và xã Suối Hiệp, tỉnh Khánh Hòa.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 07 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định lựa chọn nhà đầu tư, dự kiến từ Quý III năm 2025 đến Quý III năm 2032.

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ dự án.

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý và xin cấp phép xây dựng là 02 năm, kể từ ngày Dự án được UBND tỉnh ban hành quyết định lựa chọn nhà đầu tư.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 5 năm, kể từ ngày Dự án được cấp giấy phép xây dựng; trong đó:

+ Thi công xây dựng và đưa vào sử dụng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khu đô thị: 03 năm, dự kiến từ Quý III năm 2027 đến Quý III năm 2030.

+ Thi công xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình kiến trúc của dự án (nhà ở, chung cư hỗn hợp, xã hội...): 2 năm, dự kiến từ Quý III năm 2030 đến Quý III năm 2032.

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

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:

Trong quá triển khai thực hiện dự án, trường hợp phát hiện di tích, cổ vật, khoáng sản đề nghị Nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu báo cáo chính quyền địa phương để xử lý theo quy định.

Dự án không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong phạm vi dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

a. Trách nhiệm của Nhà đầu tư được lựa chọn:

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ quy định tại khoản 8 Điều 1 của Quyết định này và các điều khoản quy định tại Luật Đầu tư và Nghị định hướng dẫn, trường hợp Nhà đầu tư vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm tuân thủ thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, giao thông, phòng cháy và chữa cháy, quy định khác của pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư. Đảm bảo không ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng, trật tự xã hội, an toàn giao thông tại khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân, có trách nhiệm bảo vệ và không làm hư hỏng đến hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông trong khu vực liên quan đến dự án trong quá trình thực hiện dự án và vận hành dự án, nếu Nhà đầu tư vi phạm sẽ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Nhà đầu tư được lựa chọn phối hợp cùng với địa phương xây dựng kế hoạch và đề xuất thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp đảm bảo phù hợp quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất cấp xã, xây dựng phương án chuyển đổi nghề cho người lao động bị ảnh hưởng.

- Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm bố trí nhà ở thương mại và nhà ở xã hội ngay trong dự án để phục vụ tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án (nếu có).

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải có phương án đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án với các khu vực lân cận, khu dân cư hiện hữu, khu dân cư được quy hoạch tiếp giáp ranh dự án nhằm đảm bảo đồng bộ hệ thống kết nối giao thông, hệ thống thoát nước, tránh xảy ra tình trạng ngập úng khu vực, khu dân cư.

- Dự án không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong phạm vi dự án.

- Thực hiện báo cáo các hoạt động đầu tư dự án định kỳ gửi về Sở Tài chính theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, Điều 102 và Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021.

b. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý Nhà nước:

- Các sở, ban, ngành, địa phương có trách nhiệm quản lý, giám sát, hướng dẫn Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý về xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật; giải quyết theo chức năng thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- UBND các xã Diên Lạc, Suối Hiệp có trách nhiệm rà soát hiện trạng dự án, cung cấp thông tin về tài sản gắn liền với đất trong ranh giới dự án theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- UBND các xã Diên Lạc, Suối Hiệp có trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án theo quy định. Hỗ trợ tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án theo quy định (nếu có).

- Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành liên quan xác định tiền sử dụng đất của dự án theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với UBND xã Diên Lạc, UBND xã Suối Hiệp và các đơn vị liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư được lựa chọn trong quá trình thực hiện để đảm bảo chỉ tiêu dân số, thống nhất với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và khả năng đáp ứng hạ tầng tại khu vực.

- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và Công an tỉnh có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ, triển khai các biện pháp cần thiết nhằm bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội tại khu vực thực hiện dự án, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- UBND các xã Diên Lạc, Suối Hiệp và Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tính toán và trình cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất (đất trồng lúa sang mục đích khác) sát với nhu cầu thực hiện dự án, thực tiễn địa phương và bảo đảm cân đối chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch, sử dụng đất phân bổ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn các địa phương rà soát tài sản công trong ranh giới dự án, đơn đốc Nhà đầu tư thực hiện dự án; kiểm tra tiến độ thực hiện dự án.

2. Giao Sở Tài chính có trách nhiệm thực hiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, Giám đốc Công an tỉnh; Trưởng Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã Diên Lạc, Suối Hiệp chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đảng ủy UBND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TV, ThN.

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



Trần Hòa Nam