

Số: 1124/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 24 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu dân cư nông thôn mới Đàm Bạch Thủy, xã Tu Vũ,
huyện Thanh Thủy

(cấp lần đầu: ngày 23 tháng 05 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 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;

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 các Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2023 của UBND huyện Thanh Thủy về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới Đàm Bạch Thủy, xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy;

Căn cứ Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2021-2030; Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ đến năm 2025;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy số 2334-TB/TU ngày 29 tháng 4 năm 2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới Đàm Bạch Thủy, xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy;

Theo Báo cáo thẩm định số 26/BC-STC ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới Đàm Bạch Thủy, xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy với các nội dung sau đây:

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

2. Tên dự án: Khu dân cư nông thôn mới Đầm Bạch Thủy, xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy.

3. Mục tiêu dự án

- Đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư nông thôn mới Đầm Bạch Thủy, xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy tại khu Đầm Bạch Thủy, xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy nhằm cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời từng bước hoàn thiện các chỉ tiêu về nhà ở trên địa bàn huyện Thanh Thủy theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2021-2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ đến năm 2025.

- Hình thành một Khu dân cư nông thôn mới tại xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy đồng bộ về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, một phần công trình hạ tầng xã hội. Xây dựng một khu nhà ở nông thôn mới mới khang trang, hiện đại, đảm bảo kiến trúc cảnh quan và môi trường khu vực; làm cơ sở pháp lý cho cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng theo hướng phát triển bền vững.

4. Quy mô dự án: Bao gồm các công trình nhà ở (nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề), đất ở thương mại; các công trình công cộng, thương mại dịch vụ (nhà văn hoá, trường mầm non, dịch vụ thương mại); đất trồng cây xanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

4.1. Quy mô diện tích và ranh giới sử dụng đất

- Quy mô diện tích 90.000,00 m² (9,0 ha) theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt, cụ thể cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất quy hoạch	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	BT - LK	27.294,0	30,3
2	Đất nhà văn hoá	VH	1.261,0	1,4
3	Đất trường mầm non	GD	2.210,4	2,5
4	Đất dịch vụ thương mại	TMDV	2.704,0	3,0
5	Đất cây xanh công cộng	CX	8.180,0	9,1
6	Đất cây xanh chuyên dụng	XCD	7.975,3	8,9
7	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HTKT - P	7.123,1	7,9
8	Đất giao thông		33.252,2	36,9
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch		90.000,0	100,0

- Ranh giới sử dụng đất: Phía Tây và phía Nam giáp đất nông nghiệp xã Tu Vũ;

phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn xã Tu Vũ; phía Đông giáp đường tỉnh 317G.

4.2. Công trình kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng tuân thủ diện tích, chiều cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được UBND huyện Thanh Thủy phê duyệt tại Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 31/5/2023.

4.3. Quy mô dân số: Dự kiến dân số khoảng 568 người. Trong đó: Khu nhà ở liền kề (60 hộ) khoảng 240 người; khu nhà ở biệt thự (82 hộ) khoảng 328 người.

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

a) Sản phẩm dịch vụ cung cấp:

Nhà ở; đất ở liền kề; đất ở biệt thự; công trình công cộng, thương mại dịch vụ, trường mầm non; đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh vườn hoa,...

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở, đất ở

- Tổng số 142 ô (thửa) đất ở với diện tích 27.294,0m². Cụ thể như sau:

+ Đất ở liền kề 60 ô (thửa) đất ở, diện tích đất là 6.504,0 m².

+ Đất ở biệt thự 82 ô (thửa) đất ở, diện tích đất là 20.790,0 m².

- Xây dựng 20 căn nhà ở biệt thự (xây thô, hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài) với tổng diện tích đất ở là 5.010,0 m²; chi tiết tại các ô (thửa) đất sau: khu BT03 xây dựng 09 căn nhà tại các ô (thửa) có ký hiệu từ ô BT03-10 đến ô BT03-18; khu BT04 xây dựng 09 căn nhà tại các ô (thửa) có ký hiệu từ ô BT04-1 đến ô BT04-9; xây dựng 02 căn nhà tại ô BT05-1 và ô BT06-1.

- 122 ô (thửa) đất ở còn lại (gồm 62 ô biệt thự có tổng diện tích đất 15.780 m² và 60 ô liền kề có tổng diện tích đất 6.504 m²) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở theo Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt sau khi Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và đáp ứng các quy định liên quan khác của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

c) Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Chủ đầu tư phải xây dựng 20 căn nhà ở biệt thự (xây thô, hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài) với tổng diện tích đất ở là 5.010,0 m²; chi tiết tại các ô (thửa) đất ở sau: khu BT03 xây dựng 09 căn nhà tại các ô (thửa) có ký hiệu từ ô BT03-10 đến ô BT03-18; khu BT04 xây dựng 09 căn nhà tại các ô (thửa) có ký hiệu từ ô BT04-1 đến ô BT04-9; xây dựng 02 căn nhà tại ô BT05-1 và ô BT06-1.

- Tổng số 122 ô (thửa) đất ở còn lại (gồm 62 ô đất ở biệt thự có tổng diện tích đất 15.780 m² và 60 ô đất ở liền kề có tổng diện tích đất 6.504 m²) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở theo Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt sau khi Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 31 Luật Kinh

doanh Bất động sản năm 2023 và đáp ứng các quy định liên quan khác của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và nhà ở. Bao gồm:

+ 62 ô (thửa) đất biệt thự với tổng diện tích đất ở là 15.780 m², chi tiết như sau: Khu BT-01 có 16 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT01-1 đến BT01-16; khu BT-02 có 04 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT02-1 đến BT02-4; khu BT03 có 09 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT03-1 đến BT03-9; khu BT04 có 09 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT04-10 đến BT04-18; khu BT05 có 02 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT05-2 đến BT05-3; khu BT06 có 02 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT06-2 đến BT06-3; khu BT07 có 04 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT07-1 đến BT07-4; khu BT08 có 16 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT08-1 đến BT08-16.

+ 60 ô (thửa) đất liền kề (riêng lẻ) với tổng diện tích đất ở là 6.504 m², chi tiết như sau: Khu LK01 có 24 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK01-1 đến LK01-24; khu LK02 có 06 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK02-1 đến LK02-6; khu LK03 có 06 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK03-1 đến LK03-6; khu LK04 có 24 ô (thửa) đất, có ký hiệu từ LK04-1 đến LK04-24.

c) Về quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: Không có.

4.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án

a) Phương án đầu tư xây dựng

Sau khi tổ chức lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Tổ chức triển khai đầu tư xây dựng dự án phải tuân thủ các quy định của pháp luật về Xây dựng, Đất đai, Nhà ở, Đầu tư, Kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

- Xây dựng đồng bộ các hạng mục công trình theo đồ án Quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm:

- + San nền; hệ thống giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải; hạ tầng kỹ thuật; khuôn viên cây xanh,...

- + Đầu tư xây dựng 20 căn nhà ở biệt thự (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài); xây dựng công trình công cộng; công trình dịch vụ thương mại; trường mầm non.

b) Sơ bộ công tác quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án

Nhà đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng theo đồ án Quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành toàn bộ hệ thống hạ tầng trong phạm vi dự án; đảm bảo sự kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án.

Kết thúc đầu tư xây dựng, Nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước và các đơn vị liên quan để quản lý, vận hành và cam kết không yêu cầu Nhà nước hoàn trả kinh phí đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành đối với công trình chuyển giao theo

quy định.

4.6. Chuyển giao các công trình hạ tầng sau đầu tư:

- Nhà đầu tư chuyển giao cho cơ quan nhà nước theo quy định quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng.

- Nhà đầu tư chuyển giao cho đơn vị khai thác, kinh doanh chuyên ngành (điện, nước, viễn thông) các hạng mục cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc... theo quy định.

- Cách thức chuyển giao:

+ Đối với các công trình có chuyển giao sẽ được nghiệm thu trước khi chuyển giao. Khi chuyển giao, Nhà đầu tư sẽ bàn giao đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng công trình cho bên nhận chuyển giao. Bên nhận chuyển giao được tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong giai đoạn xây dựng đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá kiểm định chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết theo quy định.

+ Thủ tục chuyển giao công trình được thực hiện theo quy định của pháp luật, có kèm theo hồ sơ hoàn công và các hồ sơ, tài liệu khác theo quy định.

+ Bên nhận chuyển giao có trách nhiệm quản lý khai thác công trình theo đúng công năng, bảo trì công trình theo các quy định của pháp luật.

4.7. Hạng mục nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh

Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư được kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.

5. Vốn đầu tư của dự án

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 244.008.814.000 đồng. Trong đó:

+ Chi phí thực hiện dự án: 213.266.000.000 đồng.

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (dự kiến): 30.742.814.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động dự án

- Đối với đất thương mại, dịch vụ: 50 năm.

- Đối với đất ở: 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất và mua đất ở được sử dụng với thời hạn lâu dài.

- Thời điểm tính thời hạn hoạt động của dự án: Từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

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

9. Công nghệ áp dụng: Không.

10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

- Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện về năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính

- Trình duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật hiện hành.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn chủ đầu tư về chính sách ưu đãi đầu tư dự án; Giám sát, đánh giá dự án đầu tư theo quy định; Giám sát việc thực hiện ký quỹ của chủ đầu tư (nếu có).

- Căn cứ đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường về thẩm định phương án giá đất, Sở Tài chính báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định giá đất và trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Thực hiện quyết toán công trình theo quy định (nếu có).

2. Sở Xây dựng

- Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở và thẩm định thiết kế bản vẽ thi công các công trình của dự án theo quy định.

- Theo dõi đơn đốc tiến độ thực hiện dự án; kiểm tra việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản của dự án theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kiến trúc, quy hoạch, chất lượng xây dựng, tiến độ xây dựng dự án và kinh doanh bất động sản theo quy định hiện hành; Chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng, UBND huyện Thanh Thủy tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc thực hiện các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý và thực hiện dự án xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong việc thực hiện dự án.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan báo cáo đề xuất giá trị m (tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước) trong hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định hiện hành;

- Chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh và các cơ quan có liên quan xác định giá đất thu tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan; hướng dẫn Chủ đầu tư dự án về hồ sơ thực hiện việc xác

định giá đất thu tiền sử dụng đất sau khi có quyết định giao đất.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Thanh Thủy thực hiện bàn giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án. 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.

- Quản lý môi trường khu vực dự án theo quy định.

5. Chi cục Thuế khu vực VIII: Tổ chức thông báo và thu tiền sử dụng đất, thu các loại thuế, phí của chủ đầu tư theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Thủy (sau ngày 01/7/2025 bàn giao nhiệm vụ thực hiện cho UBND cấp xã):

- Tổ chức lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án theo quy định;

- Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

- Quản lý quỹ đất được giao trong phạm vi dự án (nếu có);

- Tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau khi hoàn thành việc xây dựng.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục thuế khu vực VIII; Chủ tịch UBND huyện Thanh Thủy và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục thuế khu vực VIII, UBND huyện Thanh Thủy và một bản được lưu tại UBND tỉnh Phú Thọ./.

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

Phan Trọng Tấn