

Số: 1283/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 11 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu đô thị mới Thanh Minh, thị xã Phú Thọ

(cấp lần thứ 2: ngày 11 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 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 Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thanh Minh, xã Thanh Minh, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 796/UBND-KTN ngày 06 tháng 3 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Thanh Minh, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu đô thị mới Thanh Minh, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2142/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thanh Minh, xã Thanh Minh, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh số 2283/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ

giai đoạn 2021-2030; số 2102/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Phú Thọ đến năm 2025;

Căn cứ Kết luận số 803-KL/TU ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Thanh Minh, thị xã Phú Thọ;

Theo Báo cáo thẩm định số 67/BC-STC ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Thanh Minh, thị xã Phú Thọ đã được UBND tỉnh Phú Thọ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 796/UBND-KTN ngày 06 tháng 3 năm 2020, với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất: Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở

Điều chỉnh nội dung tại mục 11 Văn bản số 796/UBND-KTN ngày 06 tháng 3 năm 2020 của UBND tỉnh như sau:

Tổng số 2.063 ô (thửa) đất ở, với tổng diện tích đất ở là 307.928,55m², tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 793.028,10m². Tỷ lệ các loại (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự; đất ở liền kề, đất ở biệt thự), cụ thể như sau:

a) Tổng số các căn nhà ở chủ đầu tư phải xây dựng (xây thô, hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài) là 456 căn nhà ở, với tổng diện tích đất 60.903,60m², tổng diện tích sàn xây dựng 170,827,80m². Trong đó:

- Đối với nhà ở liền kề 415 căn, với diện tích đất là 46.566,30m², diện tích sàn xây dựng tối đa 146.216,70m², chi tiết như sau: Khu LK1 là 30 công trình (từ LK1-1 đến LK1-12 và LK1-20 đến LK1-37); Khu LK2 là 42 công trình (từ LK2-1 đến LK2-21 và LK2-24 đến LK2-44); Khu LK3 là 49 công trình (từ LK3- 1 đến LK3-24 và LK3-29 đến LK3-53); Khu LK4 là 37 công trình (từ LK4-32 đến LK4-68); Khu LK8 là 24 công trình (từ LK8-25 đến LK8-48); Khu LK9 là 68 công trình (từ LK9-13 đến LK9-32 và LK9-43 đến LK9-90); Khu LK10 là 24 công trình (từ LK10-1 đến LK10-24); Khu LK11 là 29 công trình (từ LK11-29 đến LK 11- 57); Khu LK12 là 34 công trình (từ LK12-2 đến LK12-35); Khu LK13 là 01 công trình (LK13-1); Khu LK18 là 40 công trình (từ LK18-1 đến LK18-40); Khu LK21 là 31 công trình (từ LK21-1 đến LK21-31); Khu LK27 là 02 công trình (từ LK27-36 đến LK27-37); Khu LK28 là 02 công trình (LK28-1 và LK28-94); Khu LK29 là 02 công trình (LK29-1 và LK29-89);

- Đối với nhà ở biệt thự 41 căn, với diện tích đất là 14.337,30 m², diện tích sàn xây dựng tối đa 24.611,09 m², chi tiết như sau: Khu BT04 là 02 công trình (BT04-6 và BT04-7); Khu BT05 là 03 công trình (từ BT05-1 đến BT05-3); Khu BT11 là 18 công trình (từ BT11-19 đến BT11-36); Khu BT12 là 18 công trình (từ BT12-1 đến BT11-18).

b) Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở phải đảm bảo tiến độ, theo đúng thiết kế, Quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng... (theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023), với tổng số 1.607 ô (thửa) đất, tổng diện tích đất ở 247.024,95m². Trong đó:

- Đối với đất ở liền kề là 1.285 ô (thửa), diện tích đất là 135.329,55m², chi tiết như sau: Khu LK1 có 07 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK1-13 đến LK1-19; Khu LK2 có 02 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK2-22 đến LK2-23; Khu LK3 có 04 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK3-25 đến LK3-28; Khu LK4 có 31 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK4-1 đến LK4-31; Khu LK5 có 61 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK5-1 đến LK5- 61; Khu LK6 có 37 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK6-1 đến LK6-37; Khu LK7 có 34 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK7-1 đến LK7-34; Khu LK8 có 24 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK8-1 đến LK8-24; Khu LK9 có 22 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK9-1 đến LK9- 12 và từ LK9-33 đến LK9-42; Khu LK10 có 25 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK10- 25 đến LK10-49; Khu LK11 có 28 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK11-1 đến LK11- 28; Khu LK12 có 35 ô (thửa) đất, ký hiệu LK12-1 và từ LK12-36 đến LK12-69; Khu LK13 có 41 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK13-2 đến LK13-42; Khu LK14 có 31 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK14-1 đến LK14-31; Khu LK15 có 82 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK15-1 đến LK15-82; Khu LK16 có 60 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK16-1 đến LK16-60; Khu LK17 có 60 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK17-1 đến LK17-60; Khu LK18 có 40 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK18-41 đến LK18-80; Khu LK19 có 41 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK19-1 đến LK19-41; Khu LK20 có 48 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK20-1 đến LK20-48; Khu LK21 có 31 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK21-32 đến LK21-62; Khu LK22 có 48 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK22- 1 đến LK22-48; Khu LK23 có 40 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK23-1 đến LK23-40; Khu LK24 có 48 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK24-1 đến LK24-48; Khu LK25 có 34 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK25-1 đến LK25-34; Khu LK26 có 60 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK26-1 đến LK26-60; Khu LK27 có 67 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK27-1 đến LK27-35 và từ LK 27-38 đến LK27-69; Khu LK28 có 92 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK28-2 đến LK28-93; Khu LK29 có 87 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK29-2 đến LK29-88; Khu LK30 có 34 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK30-1 đến LK30-34; Khu LK31 có 31 ô (thửa) đất, ký hiệu từ LK31-1 đến LK31-31;

- Đối với đất ở biệt thự là 322 ô (thửa), diện tích đất là 111.695,4m², chi tiết như sau: Khu BT1 có 14 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT1-1 đến BT1-14; Khu BT2 có 21 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT2-1 đến BT2-21; Khu BT3 có 27 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT3-1 đến BT3-27; Khu BT4 có 10 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT4- 1 đến BT4-5 và từ BT4-8 đến BT-12; Khu BT5 có 04 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT5-4 đến BT5-07; Khu BT6 có 08 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT6-1 đến BT6-08; Khu BT7 có 24 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT7-1 đến BT7-24; Khu BT8 có 22 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT8-1 đến BT8-22; Khu BT9 có 16 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT9-1 đến BT9-16; Khu BT10 có 36 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT10-1 đến BT10-36; Khu BT11 có 18 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT11-1 đến BT11-18; Khu BT12 có 18 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT12-19 đến

BT12-36; Khu BT13 có 16 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT13-1 đến BT13-16; Khu BT14 có 20 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT14-1 đến BT14-20; Khu BT15 có 14 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT15-1 đến BT15-14; Khu BT16 có 18 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT16-1 đến BT16-18; Khu BT17 có 36 ô (thửa) đất, ký hiệu từ BT17-1 đến BT17-36.

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai: Phương án tiêu thụ sản phẩm

Điều chỉnh nội dung tại mục 12 Văn bản số 796/UBND-KTN ngày 06 tháng 3 năm 2020 của UBND tỉnh như sau:

a) Nhà ở để kinh doanh là 456 căn nhà ở, với tổng diện tích đất 60.903,60m², tổng diện tích sàn xây dựng 170,827,80m². Trong đó:

- Đối với nhà ở liền kề là 415 căn, với diện tích đất 46.566,30m², diện tích sàn xây dựng tối đa 146.216,70m²;

- Đối với nhà ở biệt thự là 41 căn, với diện tích đất 14.337,30m², diện tích sàn xây dựng tối đa 24.611,09m².

b) Đất ở để kinh doanh là 1.607 ô (thửa) đất, với tổng diện tích đất 247.024,95m². Trong đó:

- Đối với đất ở liền kề là 1.285 ô (thửa), với diện tích đất 135.329,55m²;

- Đối với đất ở biệt thự là 322 ô (thửa), với diện tích đất 111.695,4m².

Việc 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.

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba: Các công trình hạ tầng xã hội

Điều chỉnh nội dung tại mục 15 Văn bản số 796/UBND-KTN ngày 06 tháng 3 năm 2020 của UBND tỉnh như sau:

a) Đối với công trình giáo dục: Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các lô đất Trường THCS có ký hiệu GD-01, với diện tích 5.683,40m²; trường mầm non có ký hiệu GD-02, với diện tích 3.296,50m²; trường mầm non có ký hiệu GD-03, với diện tích 4.911,80m²; trường tiểu học có ký hiệu GD-04, với diện tích 6.015,20m². Trên cơ sở hoàn thành hạ tầng được nghiệm thu theo quy định, Chủ đầu tư bàn giao lại cho cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

- Các công trình Thương mại dịch vụ: TM-01, với diện tích 17.971,00m²; TM-02, với diện tích 5.041,60 m²; TM-03, với diện tích 3.027,30m²; TM-04, với diện tích 2.376,40 m²; TM-05, với diện tích 725,10m²;

- Các công trình nhà văn hóa khu dân cư: CC-01, với diện tích 1.235,00m²; CC-02, với diện tích 1.014,70m²; CC-03, với diện tích 1.167,30m²; CC-04, với diện tích 1.170,40 m²;

- Cây xanh có tổng diện tích là 89.839,30 m²;
- Mặt nước có tổng diện tích là 48.724,00 m²;
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án, đảm bảo theo đúng Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư: Tổng chi phí thực hiện dự án

Điều chỉnh nội dung tại Khoản 6 Điều 1 Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh như sau:

Tổng chi phí thực hiện dự án (M1) sau điều chỉnh là: 2.104.335.000.000,0 đồng.

(Chi phí trên không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án)

5. Các nội dung khác: Thực hiện theo Văn bản số 796/UBND-KTN ngày 06 tháng 3 năm 2020 và Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm về số liệu, thông tin và kết quả thẩm định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

2. Các sở, ngành, đơn vị: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, UBND thị xã Phú Thọ và các cơ quan liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ, địa bàn quản lý có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành về đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản,...; kịp thời phát hiện khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, đề xuất báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì phối hợp Sở Tài chính, Chi Cục thuế khu vực VIII và các cơ quan có liên quan xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án theo quy định pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và chủ trương đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. 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.

4. UBND thị xã Phú Thọ (sau ngày 01/7/2025 là UBND cấp phường) chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các cơ quan có liên quan và Nhà đầu tư giám sát chặt chẽ việc người dân tự xây nhà ở sau khi đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc và thiết kế đô thị được duyệt.

5. Nhà đầu tư (Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Đất Việt, Công ty CP Tập đoàn Sông Hồng Thủ đô và Công ty TNHH Xây dựng Tự Lập) có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án và các văn bản có liên quan gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; đồng thời thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án theo quy định hiện hành.

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, PCCC, thuế, ... và các quy định liên quan khác trong quá trình thực hiện dự án.

- Nghiêm chỉnh thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư; chế độ báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và là một bộ phận không tách rời của Văn bản số 796/UBND-KTN ngày 06 tháng 3 năm 2020 và Quyết định số 862/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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 thị xã Phú Thọ; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Đất Việt, Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Thủ đô, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Tự Lập 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, UBND thị xã Phú Thọ, Chi cục Thuế khu vực VIII; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Đất Việt, Công ty cổ phần Tập đoàn Sông Hồng Thủ đô, Công ty TNHH Xây dựng Tự Lập và một bản được lưu tại UBND tỉnh Phú Thọ./.

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

Phan Trọng Tấn