

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **1907** /QĐ-UBND

Trà Vinh, ngày **13** tháng **12** năm 2023

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày **13** tháng **12** năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội 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 Đầu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định các nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 08/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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 52/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc thông qua danh mục các công trình, dự án cần thu hồi đất trong năm 2023 trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Xét Báo cáo thẩm định số 686/BC-SKHĐT ngày 17/10/2023 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; căn cứ Công văn số 645-CV/BCSĐ ngày 13/12/2023 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện ý kiến của

Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 2249a-TB/VPTU ngày 30/11/2023 của Chánh Văn phòng Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Tây Nam phường 7, thành phố Trà Vinh với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

2. Tên dự án: Khu đô thị Tây Nam phường 7, thành phố Trà Vinh.

3. Mục tiêu dự án:

- Góp phần phát triển, chỉnh trang đô thị; đồng bộ, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch phát triển và điều kiện thực tế, góp phần phát triển đô thị, nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Trà Vinh đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng dự án sẽ đáp ứng một phần nhu cầu nhà ở, nâng cao chất lượng cuộc sống, đời sống vật chất và tinh thần của người dân trong khu vực và đảm bảo các chỉ tiêu nâng cấp đô thị loại II.

- Đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan của dự án theo quy hoạch được duyệt; xây thô hoàn thiện mặt ngoài các căn liền kề tuyến đường trục chính, các công trình phúc lợi phục vụ cộng đồng (cây xanh, hồ cảnh quan,...).

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô sử dụng đất: Diện tích đất dự kiến sử dụng: 490.000 m² (49 ha).

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Khu vực lập quy hoạch	490.000	100
I	Đất đơn vị ở	215.630	44,01
1	Đất ở	169.369	34,57
2	Đất công cộng	5.234	1,07
3	Đất kỹ thuật	1.484	0,30
4	Đất cây xanh đơn vị ở	11.990	2,45
5	Đất giao thông	27.553	5,62
II	Đất ngoài đơn vị ở	274.370	55,99
1	Đất công trình công cộng	8.346	1,7
2	Đất cây xanh mặt nước đô thị	164.700	33,61
3	Đất giao thông cấp đô thị	101.324	20,68

4.2. Quy mô kiến trúc dự kiến:

Nội dung	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Số lượng căn
Đất nhà ở liên kế	71.091	90	4	71.091	255.926	676
Đất nhà ở biệt thự	30.338	60	3	30.338	54.608	110
Đất nhà ở xã hội	35.564	40	5	35.564	71.128	996
Đất ở công trình hỗn hợp	27.688	40-75	9	27.688		775
Đất ở tái định cư	4.688	90	4	4.688		
Đất công cộng (trường mẫu giáo)	5.234	40	3	5.234	6.281	
Đất Thương mại dịch vụ)	8.346	50	5	8.346	20.865	
Phần hạ tầng kỹ thuật của dự án	307.051					
Tổng cộng	490.000			182.949	408.808	2.557

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

a) Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài:

- Nhà ở liên kế: 676 căn, tổng diện tích đất: 71.091 m².
- Nhà ở biệt thự: 110 căn, tổng diện tích 30.338 m².
- Nhà ở hỗn hợp: 775 căn, tổng diện tích 27.688 m².
- Nhà ở xã hội: 996 căn, tổng diện tích 35.564 m².

b) Đất nền tái định cư: 50 nền, tổng diện tích 4.688 m².

c) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (20% tổng diện tích đất ở theo hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt).

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị từ loại III trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để xây dựng nhà ở xã hội (quỹ đất 20%), nhà đầu tư có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20%, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức

khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Do đó, dự án có đầu tư 996 căn nhà ở xã hội trên diện tích 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án là đúng quy định.

4.4. Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 7.821 người.

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

- Hạ tầng bên trong dự án: Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt trong phạm vi dự án (bao gồm các hạng mục: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) hạ tầng xã hội, các công trình dịch vụ, thương mại thiết yếu trong phạm vi dự án, đảm bảo việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ; đầu tư xây dựng nhà ở trên tuyến đường trục chính, trực cảnh quan, bàn giao quỹ đất ở theo tỷ lệ quy định cho địa phương theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; trình tự thủ tục đầu tư công trình nhà ở, công trình thương mại - dịch vụ phải tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng và pháp luật liên quan.

- Hạ tầng bên ngoài dự án: Khớp nối các hệ thống hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước, thông tin liên lạc trong và ngoài phạm vi dự án đảm bảo thống nhất, đồng bộ với các công trình hạ tầng hiện hữu.

4.6. Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai.

- Nhà đầu tư được phép kinh doanh các sản phẩm bất động sản trong dự án: công trình thương mại - dịch vụ, nhà ở sau khi đã được cơ quan chức năng xác nhận đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng theo quy định.

- Nhà đầu tư đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật của dự án và thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất theo như đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Đối với các dự án, công trình do nhà đầu tư quản lý, khai thác sử dụng theo dự án được phê duyệt, sau khi nghiệm thu nhà đầu tư tự tổ chức quản lý, vận hành theo quy định.

- Đối với các dự án, công trình do nhà đầu tư quản lý, khai thác sử dụng theo dự án được phê duyệt, sau khi nghiệm thu nhà đầu tư tự tổ chức quản lý, vận hành theo quy định.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi đầu tư đồng bộ sẽ bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì công trình; đảm bảo an ninh, an toàn và thực hiện các dịch vụ thiết yếu cho các hộ dân đến cư trú.

- Đối với các công trình công cộng khác (nếu có) sẽ được nhà đầu tư hoặc địa phương có kế hoạch đầu tư đồng bộ theo quy hoạch được duyệt.

5. **Sơ bộ chi phí thực hiện dự án** (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 3.054 tỷ đồng (Ba ngàn không trăm năm mươi bốn tỷ đồng).

6. **Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. 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).

7. **Địa điểm thực hiện dự án:** Phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; có ranh giới dự án:

- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Tây: Giáp đường đất hiện hữu và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp nhà dân, đất nông nghiệp, đường Võ Nguyên Giáp.
- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và đường Võ Văn Kiệt.

8. **Tiến độ thực hiện dự án:**

- Giai đoạn mời gọi đầu tư: Năm 2023 - 2024.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: Năm 2024 - 2030.

9. **Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Dự án không thuộc đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi đầu tư.

10. **Các điều kiện khác để thực hiện dự án:** Không

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) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được duyệt, chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trình UBND tỉnh phê duyệt để tổ chức công bố danh mục dự án có sử dụng đất theo quy định.

b) Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh thực hiện:

- Chỉ đạo hoặc phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư.

- Phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về nhà ở và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh chịu trách nhiệm về 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 chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Thủ trưởng các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Xây dựng; Sở Tài chính; Sở Giao thông vận tải; Cục Thuế tỉnh; Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

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



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nguyễn Quỳnh Thiện'.

Nguyễn Quỳnh Thiện