

Số: 51 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 21... tháng 5... năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15; Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025);

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025);

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 (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023);

Căn cứ ý kiến của Bộ Quốc phòng tại Văn bản số 8312/BQP-TM ngày 19/12/2025, của Bộ Công an tại Văn bản số 18393/ANKT-GTXD ngày 23/12/2025;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 981/BC-STC ngày 06/02/2026 và Văn bản số 3432/STC-TC&PTDN ngày 07/5/2026 về việc Báo cáo thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại vùng rạp hát văn hóa xã Quỳnh Hợp, tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại vùng rạp hát văn hóa, xã Quỳnh Hợp, tỉnh Nghệ An, với nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở thương mại vùng rạp hát văn hóa, xã Quỳnh Hợp, tỉnh Nghệ An.

2. Mục tiêu đầu tư:

- Cụ thể hóa định hướng phát triển trong Đồ án điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Quỳnh Hợp (trước sắp xếp) đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 45/QĐ-UBND ngày 07/01/2020; Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại vùng rạp hát văn hóa,

khối 11, thị trấn Quỳnh Hợp đã được UBND huyện Quỳnh Hợp (trước sắp xếp) phê duyệt tại Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 15/6/2023.

- Xây dựng khu nhà ở, thương mại dịch vụ đồng bộ, hoàn chỉnh góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương và của tỉnh; hình thành kiến trúc điểm nhấn cho xã Quỳnh Hợp.

3. Địa điểm thực hiện: Tại xã Quỳnh Hợp, tỉnh Nghệ An. Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường QL48C;
- Phía Nam giáp: Đường nội bộ xóm 11;
- Phía Đông giáp: Đường xóm 11 xã Quỳnh Hợp;
- Phía Tây giáp: Trường THPT Quỳnh Hợp xã Quỳnh Hợp.

4. Quy mô diện tích khu đất: 1,017 ha (10.172,27 m²).

5. Quy mô dự án:

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở, thương mại dịch vụ hiện đại, tiện nghi và đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, bảo vệ môi trường.

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến: Khu đất lập dự án có quy mô diện tích khoảng 10.172,27 m², cơ cấu sử dụng đất dự kiến như sau:

+ Đất xây dựng nhà ở thấp tầng (43 lô), diện tích 6.081,20m², tỷ lệ 59,78% (đất xây dựng nhà ở liền kề O-CL-C (12 lô), diện tích 2.005,40m², tỷ lệ 19,71%; đất xây dựng nhà ở kết hợp kinh doanh (31 lô), diện tích 4.075,8m², tỷ lệ 40,07 %, trong đó: lô đất O-SH-A (5 lô), diện tích 538,85 m², tỷ lệ 5,30 %; lô đất O-SH-B (26 lô), diện tích 3.536,95m², tỷ lệ 34,77 %);

+ Đất thương mại dịch vụ, diện tích 486,23m², tỷ lệ 4,78%;

+ Đất cây xanh, TDTT, diện tích 538,95m², tỷ lệ 5,30%;

+ Đất giao thông, diện tích 3.065,89m², tỷ lệ 30,14%;

- Quy mô dân số: Khoảng 200 - 220 người.

(Quy mô cụ thể các hạng mục công trình thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Quỳnh Hợp (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 15/6/2023)

6. Tổng vốn đầu tư đề xuất: dự kiến sơ bộ tổng mức (không bao gồm tiền đầu giá quyền sử dụng đất): 154.005.720.000 (Một trăm năm mươi tư tỷ không trăm linh năm triệu bảy trăm hai mươi ngàn) đồng. Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng Dự án: 135.709.404.000 đồng.

- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng: 18.296.316.000 đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 50 năm kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc bàn giao đất trên thực địa, dự kiến như sau:

- Quý II/2026 - Quý III/2026: Hoàn thành các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

- Quý IV/2026: Giao đất, cho thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bàn giao đất trên thực địa; Hoàn thiện hồ sơ dự án đầu tư, hồ sơ thiết kế, lựa chọn Nhà thầu thi công.

- Quý I/2027 - Quý IV/2028: Tổ chức thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình, hoàn thành đưa vào sử dụng.

9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở: Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, UBND xã Quỳnh Hợp và các cơ quan, đơn vị liên quan để hoàn thành các điều kiện và các nội dung triển khai việc lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện các thủ tục về đất đai, chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo đúng quy định pháp luật hiện hành.

2. UBND xã Quỳnh Hợp chịu trách nhiệm pháp lý về nguồn gốc, diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất của các thửa đất cụ thể trong khu đất đề xuất dự án. Hướng dẫn, giám sát dự án đầu tư an toàn giao thông (Dự án không đấu nối trực tiếp vào QL.48C), đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ.

3. Các sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Thuế tỉnh Nghệ An, UBND xã Quỳnh Hợp theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm tham mưu các thủ tục, nghĩa vụ đối với Nhà nước và triển khai thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Tư pháp; Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế tỉnh Nghệ An; Chủ tịch UBND xã Quỳnh Hợp; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp UBND xã Quỳnh Hợp, một bản được lưu tại UBND tỉnh Nghệ An./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các Thành viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN (H).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH


Hoàng Phú Hiền