

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC**

Số: 1163/QĐ-UBND

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

Vinh Phúc, ngày 09 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu đô thị mới TMS Land Đàm Cói
(cấp lần đầu: ngày 17 tháng 7 năm 2019)
(điều chỉnh lần thứ nhất: ngày 09 tháng 6 năm 2025)

Căn cứ luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

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

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;

Căn cứ Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới TMS Land Đàm Cói của Công ty Cổ phần TMS Bất Động sản;

Căn cứ Kết luận số 361-KT/TU ngày 02/6/2025 của Thường trực Tỉnh ủy, Kết luận số 362-KL/TU ngày 02/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Nghị quyết số 48-NQ/TU ngày 02/6/2025 của Tỉnh ủy Vinh Phúc;

Căn cứ hồ sơ và văn bản đề nghị điều chỉnh dự án Khu đô thị mới TMS Land Đàm Cói của Công ty Cổ phần TMS Bất Động sản,

Căn cứ Thông báo số 143/TB-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh;

Xét Báo cáo thẩm định số 109/STC-KTĐN ngày 18/4/2025, công văn số 72/STC-KTĐN ngày 12/5/2025, công văn số 1899/STC-KTĐN ngày 20/5/2025 của Sở Tài chính tổng hợp kết quả thẩm định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới TMS Land Đàm Cói của Công ty Cổ phần TMS bất động sản.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Khu đô thị mới TMS Land Đàm Cói đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1739/QĐ-UBND do UBND tỉnh Vinh Phúc chấp thuận ngày 17/7/2019 với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:

Nội dung thông tin nhà đầu tư quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1739/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 được điều chỉnh như sau:

“Công ty Cổ phần TMS bắt động sản hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102853039 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/8/2008, cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 14/02/2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà VIMECO, lô E9, đường Phạm Hùng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0353834358 - Email: congytmsland@gmail.com. Website: www.tmsland.com.vn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Sơn Tùng; Chức danh: Chủ tịch Tổng Giám đốc; Sinh ngày: 19/11/1989; Dân tộc: Kinh; Quốc tịch: Việt Nam; Căn cước công dân số 025089010553, ngày cấp: 09/5/2021 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Hộ khẩu thường trú và chỗ ở hiện tại: Tổ 36, phố Thành Công, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ”.

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Nội dung diện tích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1739/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 được điều chỉnh như sau:

“3. *Diện tích sử dụng đất*: Diện tích sử dụng đất là 141,5ha, chia thành 06 giai đoạn: Giai đoạn 1 là 21,86ha, gồm 03 phân khu (*gồm: Phân khu 1.1 là 5,53ha, Phân khu 1.2 là 7,65ha, Phân khu 1.3 là 8,68ha*); Giai đoạn 2 là 11,41ha, gồm 2 phân khu (*gồm: Phân khu 2.1 là 4,45ha, Phân khu 2.2 là 6,96ha*); Giai đoạn 3 là 13,27ha, gồm 2 phân khu (*gồm: Phân khu 3.1 là 4,35ha, Phân khu 3.2 là 8,92ha*); Giai đoạn 4 là 9,79ha, gồm 2 phân khu (*gồm: Phân khu 4.1 là 6,0ha, Phân khu 4.2 là 3,79ha*); Giai đoạn 5 là 16,31ha, gồm 3 phân khu (*gồm: Phân khu 5.1 là 7,09ha, Phân khu 5.2 là 5,91ha, Phân khu 3 là 3,31ha*); Giai đoạn 6 là 68,87ha.”

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:

Nội dung Quy mô dự án quy định tại khoản 5 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1739/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 được điều chỉnh như sau:

“5. Quy mô dự án:

*** Giai đoạn 1**

- *Phân Khu 1.1: Quy mô 5,53ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 5,53ha; 193 căn nhà ở, gồm: 163 căn nhà ở liền kề, 30 căn biệt thự; xây dựng nhà văn hoá tại ô đất VH02 với diện tích đất 1.046,4m²; công trình trạm y tế tại ô đất YT02 với diện tích đất 918,4m².

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp:* Không.

- *Phân khu 1.2: Quy mô 7,65ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 7,65ha; xây thô, hoàn thiện mặt tiền 150 căn nhà liền kề.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp:* 290 căn nhà ở liền kề.

- *Phân khu 1.3: Quy mô 8,68ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 8,68ha; 92 căn nhà ở liền kề; 48 căn biệt thự; xây dựng nhà văn hoá tại ô đất VH01 với diện tích đất 869,5m²; công trình trạm y tế tại ô đất YT01 với diện tích đất 869,5m².

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp:* 300 căn nhà ở liền kề.

*** Giai đoạn 2**

- *Phân khu 2.1: Quy mô 4,45ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 4,45ha; 31 căn nhà ở liền kề.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp:* 231 căn nhà liền kề.

- *Phân khu 2.2: Quy mô 6,96ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 6,96ha; 103 căn nhà ở liền kề; xây dựng nhà văn hoá tại ô đất VH04 với diện tích đất 500,1m²; công trình trạm y tế tại ô đất YT04 với diện tích đất 514,0m².

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp:* 290 căn nhà ở liền kề.

*** Giai đoạn 3**

- *Phân khu 3.1: Quy mô 4,35ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 4,35ha; 61 căn nhà ở liền kề.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp*: 176 căn nhà ở liền kề.

- *Phân khu 3.2: Quy mô 8,92ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện*: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 8,92ha; 70 căn nhà ở liền kề; nhà văn hoá tại ô đất VH07 với diện tích đất 696m²; trạm y tế tại ô đất YT04 với diện tích đất 770,0m²; trường mầm non tại ô đất MN01, MN02; trường tiểu học tại ô đất TH01, TH03; trường trung học cơ sở tại ô đất CS01, CS03.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp*: 171 căn nhà ở liền kề; Công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở tại lô đất DV03.

*** Giai đoạn 4**

- *Phân khu 4.1: Quy mô 6,00ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện*: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 6,00ha; 56 căn nhà ở liền kề.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp*: 185 căn nhà ở liền kề.

- *Phân khu 4.2: Quy mô 3,79ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện*: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 3,79ha; 29 căn nhà ở liền kề; 22 căn biệt thự; xây dựng công trình nhà văn hoá tại ô đất VH03 với diện tích đất 534,0m²; công trình trạm y tế tại ô đất YT03 với diện tích đất 530,6m².

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp*: 127 căn nhà ở liền kề.

*** Giai đoạn 5**

- *Phân khu 5.1: Quy mô 7,09ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện*: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 7,09ha; 41 căn nhà ở liền kề; Đầu tư xây dựng công trình trường cấp 3 tại ô đất GT với diện tích đất 7.029,4m²; công trình trạm y tế tại ô đất YT05 với diện tích đất 1.046,6m².

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp*: 196 căn nhà ở liền kề; Công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở tại lô đất DV01 với diện tích 2.049,1m².

- *Phân khu 5.2: Quy mô 5,91ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện*: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 5,91ha; 66 căn nhà ở liền kề.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp*: 138 căn nhà ở liền kề.

- *Phân khu 5.3: Quy mô 3,31ha.*

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 3,31ha; 17 căn nhà ở liền kề.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp:* 177 căn nhà ở liền kề.

*** Giai đoạn 6: Quy mô 68,87ha.**

+ *Nhà đầu tư thực hiện:* Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với quy mô dự án là 68,87ha (*đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ khu đất thực hiện dự án nhà ở xã hội (tại các lô đất CT01, CT02, CT03, CT04) trước quý 4/2028*); 10 căn biệt thự; xây dựng nhà văn hoá tại ô đất VH06 với diện tích đất 810,1m²; trạm y tế tại ô đất YT06 với diện tích đất 818,1m²; trường tiểu học tại ô đất TH02; trường trung học cơ sở tại ô đất CS02.

+ *Chuyển nhượng nhà đầu tư thứ cấp:* Công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở tại lô đất DV02; Công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị tại lô đất DT01 và DT02.

+ Chuyển toàn bộ diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để nhà nước lựa chọn nhà đầu tư khác.

*** Phương án quản lý hạ tầng:**

Hạ tầng kỹ thuật: Sau khi đầu tư hoàn thiện sẽ được bàn giao cho nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

Hạ tầng xã hội và thương mại, gồm: đất thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe, giáo dục, y tế, công cộng: Sau khi hoàn thiện thì Nhà đầu tư sẽ giữ lại để kinh doanh.

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư:

Nội dung Tổng vốn đầu tư quy định tại khoản 6 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1739/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 được điều chỉnh như sau:

“6. Tổng vốn đầu tư: Tổng vốn đầu tư là 5.452.226 triệu đồng, trong đó: Vốn góp là 817.834 triệu đồng (tương đương 15% tổng vốn đầu tư), vốn huy động là 4.634.392 triệu đồng.”

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm:

Nội dung Tiến độ đầu tư xây dựng quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1739/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 được điều chỉnh như sau:

“8) Tiến độ đầu tư xây dựng:

Tiến độ thực hiện dự án đến hết Quý IV/2030. Trong đó việc giao đất theo tiến độ GPMB nhưng đảm bảo trọn lô, trọn thửa và phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt. Thời gian thực hiện dự kiến như sau:

- Giai đoạn 1 dự kiến từ Quý II năm 2025 đến Quý IV năm 2027. Trong đó: Phân khu 1.1 (5,53ha) từ Quý II/2025 - Quý III/2027; phân khu 1.2 (7,65ha) từ Quý III/2025 - Quý IV/2027; phân khu 1.3 (8,68ha), từ Quý III/2025 - Quý IV/2027;

- Giai đoạn 2 dự kiến từ Quý 4 năm 2025 đến Quý II năm 2028. Trong đó: Phân khu 2 (4,45ha), từ Quý IV/2025 - Quý I/2028; phân khu 2.2 (6,96ha), từ Quý IV/2025 - Quý II/2028;

- Giai đoạn 3 dự kiến từ Quý I năm 2026 đến Quý IV năm 2028. Trong đó: Phân khu 3.1 (4,35ha), từ Quý I/2026 - Quý III/2028; phân khu 3.2 (8,92ha), từ Quý I/2026 - Quý IV/2028;

- Giai đoạn 4 dự kiến từ Quý II năm 2026 đến Quý II năm 2029. Trong đó: Phân khu 4.1 (6,00ha), từ Quý II/2026 - Quý I/2029; Phân khu 4.2 (3,79ha), từ Quý II/2026 - Quý II/2029;

- Giai đoạn 5 dự kiến từ Quý IV năm 2026 đến **Quý I năm 2030**. Trong đó: Phân khu 5.1 (7,09ha), từ Quý IV/2026 - Quý III/2029; Phân khu 5.2 (5,91ha), từ Quý I/2027 - Quý IV/2029; Phân khu 5.3 (3,31ha), từ Quý II/2027 - Quý I/2030;

- Giai đoạn 6 (68,87ha), từ Quý I/2027 - **Quý IV/2030**; riêng tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ khu đất thực hiện dự án nhà ở xã hội (tại các lô đất CT01, CT02, CT03, CT04) trước Quý IV/2028.”

6. Các nội dung khác

Giữ nguyên theo Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và các văn bản pháp lý có liên quan đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đối với Nhà đầu tư

- Liên hệ với Sở Tài chính để thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Vĩnh Yên, UBND huyện Yên Lạc, địa phương liên quan xác định cụ thể mốc thời gian hoàn thiện phần công việc có liên quan đến thủ tục giao đất, đảm bảo thống nhất với tiến độ điều chỉnh. Nghiêm chỉnh thực hiện đầy đủ các chế độ báo cáo theo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội; báo cáo tình hình thực hiện dự án theo Điều 72 của Luật Đầu tư; báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP.

- Có trách nhiệm chủ động nhận diện, phân tích, đánh giá, có biện pháp kiểm soát và giảm thiểu các tác động, rủi ro nhằm đảm bảo khả thi, hiệu quả của dự án. Thực hiện đúng mục tiêu, quy mô của dự án, xây dựng đảm bảo đúng thiết kế, sử dụng đúng công năng, mục đích của các công trình xây dựng trong phạm vi dự án.

- Đảm bảo yêu cầu về chống biến đổi khí hậu, yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, tuân thủ theo tiến độ thực hiện dự án được chấp thuận điều chỉnh, nếu dự án không tiến hành theo đúng tiến độ, quy hoạch do lỗi của Nhà đầu tư sẽ bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật. Cơ quan đăng ký đầu tư ngừng hoạt động hoặc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp quy định tại Điều 47, Điều 48 của Luật Đầu tư.

- Thực hiện nghiêm và đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư cấp 1 theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và các quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan đối với phần diện tích xác định chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp đảm bảo đúng tiến độ tổng thể dự án đã được chấp thuận.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tự chịu trách nhiệm huy động các nguồn vốn đầu tư theo tiến độ đã đăng ký và hiệu quả của dự án; triển khai dự án đảm bảo đúng các quy định về: đầu tư, kinh doanh, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ, vệ sinh an toàn lao động, giáo dục đào tạo,... và các vấn đề khác liên quan đến việc triển khai dự án.

- Sau khi đầu tư xong theo tiến độ trên, chậm nhất 06 tháng, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hoặc từng phần các hạng mục nhà văn hóa, đất cây

xanh mặt nước, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Quyết định số 48/2019/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND tỉnh và các quy định có liên quan.

2. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan:

- Sở Tài chính và các Sở, ngành, địa phương liên quan chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về tính chính xác nội dung báo cáo thẩm định và điều kiện trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chi Cục thuế khu vực VIII; Công an tỉnh; Thanh tra tỉnh; UBND thành phố Vĩnh Yên, UBND huyện Yên Lạc theo chức năng nhiệm vụ: Chủ động nhắc nhở, hướng dẫn kịp thời nhà đầu tư tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; chủ động tiếp tục rà soát các tồn tại, bất cập để kịp thời tháo gỡ theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND tỉnh xem xét, hạn chế các sai sót có thể xảy ra, không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án. Thực hiện giám sát đầu tư thuộc trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư (nếu có) theo quy định của Nghị định số 29/2021/NĐ-CP.

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 và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1739/QĐ-UBND do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần đầu ngày 17 tháng 7 năm 2019.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Công an tỉnh, Chi Cục thuế khu vực VIII, UBND thành phố Vĩnh Yên, UBND huyện Yên Lạc, cơ quan đơn vị liên quan và Công ty Cổ phần TMS bất động sản chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Vũ Việt Văn