UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
BQL KKT DUNG QUẤT
VÀ CÁC KCN QUẢNG NGÃI

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

Số: 300 /QĐ-BQL

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 23 tháng 12 năm 2025)

BAN QUẢN LÝ KKT DUNG QUẤT VÀ CÁC KCN QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022, số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/ 2017; được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; được sửa đổi, bổ sung tại các Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2024; được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

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 tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024, Nghị đinh số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 và Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-TTg ngày 08/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;

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 tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 08/7/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 42-TB/VPTU ngày 03/12/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy và Công văn số 5453/UBND-CNXD ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 42-TB/VPTU ngày 03/12/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy;

Căn cứ Hồ sơ đề xuất dự án Khu đô thị Tây Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay điều chỉnh thành dự án Khu đô thị mới Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi) do Nhà đầu tư nộp ngày 20/3/2025; nộp bổ sung ngày 04/7/2025, ngày 14/8/2025, ngày 09/9/2025, ngày 12/12/2025 và ý kiến thẩm định của các Sở, ngành, đơn vị liên quan: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Thanh tra tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh, UBND xã Bình Sơn;

Xét báo cáo thẩm định số 145/BCTĐ-BQL ngày 20/12/2025 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi với các nội dung như sau:

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 đô thị mới Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

3. Mục tiêu dự án:

STT	**Mục tiêu hoạt động**	**Mã ngành theo VSIC** *(Mã ngành cấp 4 theo VSIC)*	**Mã ngành CPC** *(đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)*
1	Kinh doanh bất động sản *(Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê)*	6810	

- Xây dựng mới một khu đô thị hiện đại để sớm hình thành một khu đô thị ở kiểu mẫu, văn minh, hiện đại.

- Khai thác quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở, góp phần hoàn thành chương trình phát triển đô thị và chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi;

4. Quy mô dự án:

4.1. Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: khoảng 23,332ha;

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất nhà ở**	**76.507,02**	**32,79**
1	Đất nhà ở liền kề	66.541,12	28,52
2	Đất nhà ở chung cư (nhà ở XH)	9.965,90	4,27
II	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**42.753,72**	**18,32**
1	Đất giáo dục	9.998,17	4,29
-	Trường tiểu học	9.998,17	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	32.755,55	14,04
III	**Đất công trình dịch vụ**	**14.699,61**	**6,30**
1	Công trình dịch vụ khác	14.699,61	6,30
IV	**Đất bãi xe**	**5.901,45**	**2,53**
V	**Đất giao thông, HTKT khác**	**93.461,08**	**40,06**
1	Đất giao thông	87.470,75	37,49
2	Trạm xử lý nước thải	348,15	0,15
3	Hạ tầng kỹ thuật khác (mương TNT)	5.642,18	2,42
	TỔNG	**233.322,88**	**100,00**

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 1.600 người.

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

Sự kiến phân kỳ đầu tư thành 2 khu vực như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)		
		Khu vực 1	**Khu vực 2**	**Tổng cộng**
I	**Đất nhà ở**	**31.533,25**	**44.973,77**	**76.507,02**
1	Đất nhà ở liền kề	31.533,25	35.007,87	66.541,12
2	Đất nhà ở chung cư (nhà ở XH)		9.965,90	9.965,90

II	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**29.847,46**	**12.906,26**	**42.753,72**
1	***Đất giáo dục***		***9.998,17***	***9.998,17***
-	Trường tiểu học		9.998,17	9.998,17
2	***Đất cây xanh sử dụng công cộng***	***29.847,46***	***2.908,09***	***32.755,55***
III	**Đất công trình dịch vụ**	**9.007,10**	**5.692,51**	**14.699,61**
1	***Công trình dịch vụ khác***	***9.007,10***	***5.692,51***	***14.699,61***
IV	**Đất bãi xe**		**5.901,45**	**5.901,45**
V	**Đất giao thông, HTKT khác**	**47.029,26**	**46.431,82**	**93.461,08**
1	Đất giao thông	43.870,53	43.600,22	87.470,75
2	Trạm xử lý nước thải	348,15		348,15
3	Hạ tầng kỹ thuật khác (mương TNT)	2.810,58	2.831,60	5.642,18
	TỔNG	**117.417,07**	**115.905,81**	**233.322,88**

- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư các công trình hạ tầng trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch được phê duyệt; đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

- Việc quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo nội dung dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt bảo đảm đúng quy hoạch và đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan.

5. Vốn đầu tư của dự án: tổng vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư khoảng 528.664.139.000 đồng. Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư khoảng 97.352.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể 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: xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

8. Tiến độ thực hiện dự án:

Tổng thời gian thực hiện dự án dự kiến là 05 năm (từ tháng 01/2026 - tháng 12/2030); trong đó:

- Giai đoạn I: 21 tháng, từ tháng 01/2026 đến tháng 9/2027, gồm:

+ Thực hiện thủ tục liên quan về: thiết kế, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, cấp phép xây dựng cho toàn bộ dự án;

+ Thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng hoàn thiện hạ tầng khung với diện tích 11,74 ha.

- Giai đoạn II: thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng hoàn thiện hạ tầng khung trên phần diện tích 11,59 ha, từ tháng 7/2026 đến tháng 3/2028;

- Giai đoạn III: thi công công trình trên đất, gồm xây dựng trường Tiểu học và Công trình thương mại dịch vụ: 24 tháng từ tháng 01/2029 đến hết tháng 12/2030.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

- Nhà đầu tư phải đáp ứng các quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Nhà đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản nộp khác theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

a. Trách nhiệm của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi:

- Phối hợp với các sở, ngành, địa phương và các cơ quan liên quan tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, các cơ quan liên quan và UBND xã Bình Sơn theo dõi, giám sát và hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án.

- Phối hợp với các sở, ngành và chính quyền địa phương thực hiện bồi thường, GPMB, bàn giao, cho thuê đất để triển khai dự án theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật hiện hành có liên quan theo tiến độ triển khai dự án.

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Chủ trì hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án, bảo đảm thực hiện đúng quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng, giao thông, nhà ở và kinh doanh bất động sản; kiểm tra, giám sát thực hiện dự án theo đúng quy hoạch, chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của các bên liên quan khi bàn giao quản lý khu đô thị.

c. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh: Theo chức năng nhiệm vụ, phối hợp với Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi trong việc giám sát nhà đầu tư thực hiện các nội dung đầu tư dự án bảo đảm an toàn, hiệu quả và tuân thủ quy định của pháp luật về an ninh, quốc phòng.

d. Các Sở, ngành theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm:

- Hướng dẫn nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

- Hỗ trợ, hướng dẫn nhà đầu tư trong việc cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Giám sát chặt chẽ nhà đầu tư trong quá trình thực hiện triển khai đầu tư xây dựng, đảm bảo đúng tiến độ triển khai dự án được phê duyệt, tránh tình trạng đầu cơ, thổi giá gây bất ổn thị trường bất động sản, "dự án treo", lãng phí tài nguyên đất đai.

đ. Trách nhiệm của UBND xã Bình Sơn:

- Rà soát, xác định danh mục tài sản công gắn liền trên đất bị ảnh hưởng trong phạm vi đề xuất dự án và phối hợp đề xuất hướng xử lý theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan giải quyết, xử lý các nội dung liên quan đến công tác bồi thường, GPMB, tái định cư của dự án theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

- Thực hiện các nhiệm vụ liên quan khác theo chức năng của địa phương và giám sát chặt chẽ nhà đầu tư trong quá trình thực hiện triển khai đầu tư xây dựng, đảm bảo đúng tiến độ triển khai dự án được phê duyệt.

e. Trách nhiệm của nhà đầu tư sau khi được lựa chọn:

- Tiếp thu và thực hiện đầy đủ ý kiến của các Sở, ngành, địa phương và các cơ quan liên quan. Tổ chức triển khai lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo đúng quy định hiện hành.

- Chỉ được triển khai xây dựng sau khi nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai và việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

- Bảo đảm triển khai thực hiện và đầu tư xây dựng dự án theo đúng tiến độ được phê duyệt, tránh gây lãng phí nguồn lực đất đai, nguồn lực xã hội.

- Đầu tư toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án theo các quy hoạch đã được phê duyệt và bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định; xây dựng đầy đủ các công trình công cộng, quỹ đất tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng đủ điều kiện bố trí tái định cư và các hạng mục phụ trợ khác. Bên cạnh đó, nhà đầu tư phải thực hiện kết nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhằm đảm bảo tính đồng bộ, liền mạch và phát triển bền vững; Hệ thống thoát nước phải được thiết kế và thi công đồng bộ để tránh tình trạng ngập úng tại khu vực dự án và các vùng lân cận.

- Đối với phần diện tích đất giáo dục là 9.998,17 m^2: nhà đầu tư sau khi được lựa chọn thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ và bàn giao cho địa phương, cơ quan quản lý giáo dục quản lý theo quy định.

- Bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Trưởng các phòng, đơn vị trực thuộc Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo;
- Thanh tra tỉnh;
- UBND xã Bình Sơn;
- Trưởng ban và các Phó Trưởng ban;
- Các phòng, đơn vị trực thuộc;
- Lưu: VT, QLĐT.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ DUNG QUẤT VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP QUẢNG NGÃI

Lương Kim Sơn