

Số: 1475/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 06 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại xã Phụng Công

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số

201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 688/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện phát triển nhà ở xã hội năm 2026 và các năm tiếp theo năm 2030 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Thông báo số 552-TB/TU ngày 22/4/2026 của Tỉnh ủy thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại xã Phụng Công;

Xét hồ sơ đề xuất của Công ty cổ phần Mass Housing và ý kiến thẩm định của các sở, ngành: Sở Tài chính tại Văn bản số 1083/STC-TCĐNKTTT&TN ngày 11/3/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 1308/SNNMT-QHKH ngày 09/3/2026 và UBND xã Phụng Công tại Văn bản số 316/UBND-KT ngày 03/3/2026, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 182/BC-SXD ngày 16/3/2026 và Văn bản số 1976/SXD-QLN ngày 28/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại xã Phụng Công với các nội dung như sau:

- 1. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại xã Phụng Công.
- 2. Địa điểm:** Xã Phụng Công, tỉnh Hưng Yên..
- 3. Tên nhà đầu tư, chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Mass Housing.
- 4. Mục tiêu dự án:**

Nhằm hoàn thành chỉ tiêu đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

Thực hiện nhiệm vụ của Thủ tướng Chính phủ đã giao tại Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung và chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội và Công điện số 19/CD-BXD ngày 22/5/2025 của Bộ Xây dựng đơn đốc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Hình thành khu nhà ở xã hội khang trang, đồng bộ, nhằm phát triển quỹ nhà ở xã hội của tỉnh Hưng Yên; xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho cán bộ, công nhân viên, người lao động tại các khu công nghiệp, người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định pháp luật.

5. Quy mô dự án

- Tổng diện tích đất sử dụng khoảng: 27.899,88 m², trong đó:
 - + Đất cây xanh có diện tích khoảng: 1.538,2 m².
 - + Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng: 2.318,71 m².
 - + Đất giao thông có diện tích khoảng: 4.939,07m².
 - + Đất nhà ở xã hội khoảng: 15.284,90 m²;
 - + Đất nhà ở thương mại khoảng: 3.819,00 m²;
- Tầng cao công trình nhà ở: công trình nhà ở xã hội dạng chung cư gồm 02 toà nhà cao 36 tầng nổi, không tầng hầm; công trình nhà ở thương mại dạng chung cư gồm 01 toà nhà cao 35 tầng nổi, 02 tầng hầm.
- Quy mô dân số: Khoảng 3.896 người.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chi tiết của dự án được xác định cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án theo quy định.

- Phương án đầu tư, quản lý và chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, công trình công cộng... được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

6. Sơ bộ tổng vốn đầu tư (dự kiến): Khoảng 4.156.940.850.000 đồng (*Bốn nghìn một trăm năm mươi sáu tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng*). Tổng vốn đầu tư sẽ được xác định chính xác sau khi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án theo quy định.

7. Nguồn vốn đầu tư và tiến độ góp vốn: Chi tiết như tại Báo cáo số 182/BC-SXD ngày 16/3/2026 của Sở Xây dựng.

8. Tiến độ thực hiện dự án và thời hạn hoạt động:

- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án trong thời hạn 30 tháng, kể từ ngày chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ và điều kiện áp dụng: Chủ đầu tư được hưởng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Chủ động liên hệ với các cơ quan, đơn vị có liên quan, chính quyền địa phương để được phối hợp, hướng dẫn thực hiện các thủ tục của Dự án về chuyên ngành (*quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, bảo vệ môi trường...*) theo đúng quy định hiện hành của pháp luật có liên quan. Phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của dự án vào quy hoạch đô thị và nông thôn khu vực, làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án.

- Thực hiện trình tự, thủ tục về lập, cập nhật, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn trước khi phê duyệt dự án theo quy định; xây dựng nhà ở đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội trong hàng rào dự án, đảm bảo phù hợp nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

- Khi phê duyệt dự án phải xác định rõ cơ cấu sản phẩm nhà ở, phương án kinh doanh nhà ở, đảm bảo phù hợp với Quyết định số 78/QĐ UBND ngày 13/01/2026 của UBND tỉnh về Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021 - 2030 và Quyết định số 688/QĐ UBND ngày 12/3/2026 của UBND tỉnh về việc ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện phát triển nhà ở xã hội năm 2026 và các năm tiếp theo đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, hoàn thành chỉ tiêu 56.421 căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2026 - 2030;

- Thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; cấp giấy phép xây dựng công trình; Kiểm soát, kiểm tra, kiểm định

chất lượng công trình nhà ở xã hội; Thực hiện đúng trình tự quy định về bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, quản lý vận hành sau đầu tư, thực hiện công khai giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội; quản lý vận hành sau đầu tư và các thủ tục khác; Thực hiện và chịu trách nhiệm về việc kiểm soát, kiểm tra, phòng ngừa sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị quyết số 201/2025/QH15 4 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, các Nghị định của Chính phủ: số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025, số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Bố trí kinh phí như đã cam kết và phối hợp với UBND xã Phụng Công để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với khu đất thực hiện dự án theo quy định. Chịu trách nhiệm và đảm bảo về số vốn chủ sở hữu, vốn góp, vốn huy động để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

- Trong mọi trường hợp, khi nhà nước có sự thay đổi về quy hoạch theo yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội, nhà đầu tư phải có trách nhiệm tuân thủ và hợp tác giải quyết theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

- Sở Tài chính: Thực hiện trách nhiệm là cơ quan đầu mối chủ trì, hướng dẫn, đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện chế độ báo cáo về giám sát, đánh giá đầu tư theo các quy định của pháp luật về đầu tư, quy định của tỉnh và các quy định của pháp luật có liên quan; Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến Dự án theo quy định.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn UBND xã Phụng Công và Chủ đầu tư thực hiện các quy trình giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, môi trường, thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật hiện hành.

- Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật đối với quy trình, kết quả thẩm định, trình phê duyệt hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại xã Phụng Công. Chủ trì hướng dẫn UBND xã Phụng Công, chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về quy hoạch (*tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu tại khu đất thực hiện dự án (nếu có); Quy hoạch chi tiết dự án*) theo thẩm quyền, đảm bảo quy mô dự

án phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong đó, lưu ý đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng công cộng và hạ tầng xã hội; hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng công trình, thực hiện đúng trình tự quy định về bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, quản lý vận hành sau đầu tư, thực hiện công khai giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội, cập nhật kế hoạch phát triển nhà ở và các thủ tục xây dựng khác có liên quan theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, các Nghị định của Chính phủ: số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025, số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026, pháp luật về nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật hiện hành.

Trên cơ sở kết quả giám sát, đánh giá đầu tư của Sở Tài chính, Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất biện pháp xử lý theo quy định đối với trường hợp chủ đầu tư triển khai dự án chậm tiến độ đã được chấp thuận; chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu, đề xuất phương án xử lý đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án không đảm bảo chất lượng công trình theo quy định

- Công an tỉnh: Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- UBND xã Phụng Công: Chủ trì tổ chức thực hiện lập, trình thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền việc điều chỉnh, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu tại khu đất thực hiện dự án (nếu có); hướng dẫn Chủ đầu tư lập, trình duyệt quy hoạch chi tiết; chịu trách nhiệm phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đảm bảo tính hiệu quả, cân đối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và thực hiện các thủ tục lập giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cập nhật dự án vào Kế hoạch sử dụng đất cấp xã (nếu có), Danh mục thu hồi đất hàng năm để báo cáo cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định và Danh mục dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa (nếu có) theo đúng thẩm quyền, đúng quy định; giám sát cộng đồng về quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án; theo dõi, đôn đốc, phối hợp với Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực dự án, không chồng lấn dự án và tuân thủ quy định của pháp luật; chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư, rà soát, tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định; thực hiện công tác quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền; chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát chủ đầu tư trong quá trình bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử

dụng nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật nhà ở, quy định của tỉnh và pháp luật có liên quan; chủ trì tổ chức thực hiện các biện pháp kiểm soát, kiểm tra, phòng ngừa sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách trong quá trình chủ đầu tư triển khai dự án, bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

- Các sở, ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư và kiểm tra, giải quyết các thủ tục của dự án theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quy định hiện hành của Nhà nước và UBND tỉnh về quản lý đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở và quản lý chuyên ngành theo quy định.

3. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP và Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phụng Công; Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Mass Housing; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Mass Housing, một bản lưu tại UBND tỉnh Hưng Yên và một bản lưu tại Sở Xây dựng Hưng Yên./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Lưu: VT, KT1^{C.T.H.}

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

Nguyễn Hùng Nam