

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngày tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật 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 Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 2892 - TB/VPTU ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn 1 tại xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 409/BC-STC ngày 12 tháng 6 năm 2025; Văn bản số 4025/STC-DN ngày 18 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn 1 tại xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình với những nội dung sau đây:

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 dân cư nông thôn 1 tại xã Cao Sơn.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan; bảo đảm phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn đã được phê duyệt, giải quyết nhu cầu về nhà ở chất lượng cao cho người dân địa phương và các vùng lân cận.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Cao Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

5. Quy mô dự án

- Quy mô dân số: Khoảng 1.600 người.

- Tổng diện tích đất sử dụng: Khoảng 45ha; quy mô theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Danh mục	Diện tích đất (m ²)	Mật độ (%)	Diện tích XD(m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
I	Đất ở	85.651,54					19,03
1	Đất biệt thự	85.651,54	(65-70)	55.673,50	167.020,50	3	19,03
II	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	31.001,71					6,89
1	Đất thương mại	28.373,40	(40)	11.349,36	34.048,08	3	6,31
2	Đất dịch vụ	1.727,29	(40)	690,91	2.072,73	3	0,38
3	Đất nhà văn hóa	901,02	(40)	360,41	360,41	1	0,20
III	Đất giáo dục	5.802,86					1,29
1	Đất trường học	5.802,86	(40)	2321,14	4.642,28	(1-2)	1,29
IV	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	61.261,06					13,61
1	Đất cây xanh cảnh quan, thể thao	53.800,53					11,95
2	Đất mặt nước	7.460,53					1,66
V	Đất rừng sản xuất	213.788,67					47,51

STT	Danh mục	Diện tích đất (m ²)	Mật độ (%)	Diện tích XD(m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
VI	Đất giao thông, sân bãi, HTKT	52.494,16					11,67
1	Đất bãi đỗ xe	5.641,54					1,25
2	Đất đường giao thông	40.624,18					9,03
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.228,44					1,38
	TỔNG	450.000,00		78.206,37			100,00

- Đất ở thương mại có diện tích khoảng 85.651,54m², với khoảng 398 lô đất ở biệt thự. Mật độ xây dựng trung bình 65%, tầng cao 3 tầng, tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 167.020,5m², tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến dự án: Chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với toàn bộ các lô đất ở thuộc đề xuất dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 5, Luật Nhà ở năm 2023; khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và Điều 4 Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

- Chủ đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt. Sau khi đầu tư xong bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý và khai thác.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư: 502.941.895.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm linh hai tỷ, chín trăm bốn mươi một triệu, tám trăm chín mươi lăm nghìn đồng). Trong đó, tổng chi phí thực hiện dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*) là 492.941.895.000 đồng; chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là 10.000.000.000 đồng.

Nguồn vốn: Vốn của nhà đầu tư trúng thầu, trong đó vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư trúng thầu phải đảm bảo tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư của dự án (75.441.284.000 đồng).

7. Thời hạn hoạt động và tiến độ thực hiện dự án

a) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai.

b) Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến 2030.

- Giai đoạn triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư 01 năm:

+ Từ Quý II/2025 đến Quý III/2025: Lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án;

+ Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2026: Tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư; đàm phán, hoàn thiện và tổ chức ký kết Hợp đồng dự án.

- Giai đoạn thực hiện đầu tư dự án là 04 năm:

+ Từ Quý II/2026 đến Quý III/2030: Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500; tiến hành các thủ tục đầu tư và xây dựng các công trình theo các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, bất động sản, nhà ở, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường; nghiệm thu công trình hoàn thành; kiểm toán, quyết toán dự án hoàn thành, thanh quyết toán công trình hoàn thành; bàn giao các công trình hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định và đúng mục tiêu dự án.

+ Từ Quý IV/2030: Hoàn thiện tất cả các hạng mục tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình vào sử dụng theo quy định và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động kinh doanh.

8. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu

Đối với diện tích thuộc quy hoạch rừng sản xuất khi chưa có quyết định của cấp có thẩm quyền về chuyển mục đích sử dụng rừng thì thực hiện quản lý theo quy định tại Điều 48 Luật Lâm nghiệp năm 2017 và Quy chế quản lý rừng quy định tại Mục 4 Chương II của Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ. Đối với diện tích rừng đã được quy hoạch cho mục đích sử dụng khác không phải lâm nghiệp nhưng chưa được cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thì áp dụng quy định về chuyển mục đích sử dụng đối với loại rừng tương ứng trước khi phê duyệt quy hoạch đưa diện tích rừng đó sang mục đích khác không phải lâm nghiệp.

Phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh để xác định mốc giới; khai thác sử dụng đúng phần diện tích đã được chấp thuận, không làm ảnh hưởng đến công tác quy hoạch thể trận quân sự trong khu vực phòng thủ của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Ban Chỉ huy quân sự huyện Lương Sơn.

Lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; lập, phê duyệt dự án, báo cáo đánh giá tác động môi trường và các thủ tục hành chính khác đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy... triển khai thực hiện dự án đầu tư đảm bảo đúng tiến độ và tuân thủ nghiêm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thực hiện.

Chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ thương mại trên diện tích thực hiện dự án. Sau khi đầu tư xong bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý và khai thác.

Nhà đầu tư trúng đấu thầu chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Nhà đầu tư chỉ được chuyển nhượng nhà cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài khi có văn bản thông báo của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Luật Nhà ở 2023 và Điều 4 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ (Sau khi Bộ Công an và Bộ Quốc phòng có ý đánh giá về dự án).

Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ngay sau khi cơ quan chức năng của tỉnh thông báo số tiền phải nộp theo quy định. Phối hợp với cơ quan Nhà nước trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và ứng kinh phí để chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong quá trình hoạt động chấp hành đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng trong dự án cho đến khi bàn cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm Tin học và Công báo) có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

Sở Tài chính: Thực hiện đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia bảo đảm theo quy định.

Sở Xây dựng: Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn và các cơ quan liên quan, cập nhật dự án vào đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt bảo đảm theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng; lập trình phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trình phê duyệt kết quả đấu thầu bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn: Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng; tiếp nhận và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án sau khi được bàn giao.

Các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, và Chi cục Thuế khu vực I có trách nhiệm phối hợp hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện dự án theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho các cơ quan nêu tại khoản 2 Điều này và một bản được lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, NN&MT;
- Công an tỉnh;
- Bộ CHQS tỉnh;
- Chi Cục thuế khu vực I;
- UBND huyện Lương Sơn;
- Chánh, Phó CVP UBND tỉnh;
- TT Tin học và Công báo;
- UBND xã Cao Sơn;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Đức Hình