ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 140 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu ngày 26 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 2881 - 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 tại xã Đông Bắc, huyện Kim Bôi;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 464 /BC-STC ngày 18 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn tại xã Đông Bắc, huyện Kim Bôi, 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 tại xã Đông Bắc.

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 Đông Bắc, huyện Kim Bôi đã được phê duyệt, giải quyết nhu cầu về nhà ở chất lượng cao cho người dân địa phương và các vùng lân cận. Tạo điều kiện hình thành, phát triển và hoàn thiện kết cấu hạ tầng khu vực xung quanh dự án. Xây dựng một khu dân cư nông thôn văn minh, hiện đại, thân thiện với môi trường, đồng bộ về nhà ở, thương mại, dịch vụ với các sản phẩm nhà ở, công trình xây dựng được bán, cho thuê, cho thuê mua đối với tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở đáp ứng nhu cầu về nhà ở và phát triển kinh tế - xã hội của huyện Kim Bôi.

4. Địa điểm thực hiện dự án: xã Đông Bắc, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

5. Quy mô dự án

5.1. Tổng diện tích đất sử dụng: Khoảng 62,64ha; cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng	Diện tích đất (m^2)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích dự án	**626.480,43**	**100**
1	Đất ở	167.026,52	26,66
2	Đất thương mại dịch vụ	24.579,38	3,92
3	Đất công cộng	10.638,02	1,70
4	Đất cây xanh thể dục thể thao	250.393,78	39,97
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.474,07	0,24
6	Đất bãi đỗ xe	8.563,34	1,37
7	Đất giao thông	163.805,32	26,15

5.2. Quy mô đầu tư

- Quy mô dân số: Khoảng 3.540 người.

- Đất ở thương mại có diện tích khoảng 167.026,52m^2, gồm 810 lô đất ở. Mật độ xây dựng 45 - 85%, tầng cao tối đa 3 tầng, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư nông thôn 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 theo quy định tại Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình 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. Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở, Kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư: 865.163.242.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm sáu mươi lăm tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Trong đó, tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 726.621.692.000 đồng và Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 138.541.550.000 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 (129.774.486.300 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 và đất đai.

b) Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến năm 2029, cụ thể:

- Giai đoạn triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư (01 năm): Quý II năm 2025 đến quý IV năm 2025: Lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án; tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư; đàm phán, hoàn thiện và tổ chức ký kết Hợp đồng dự án hoặc chấp thuận Nhà đầu tư theo quy định.

- Giai đoạn thực hiện đầu tư dự án là 04 năm (sau khi hoàn thành thủ tục đấu thầu, ký hợp đồng dự án hoặc chấp thuận Nhà đầu tư):

+ Từ Quý I/2026 đến Quý III năm 2029: Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; 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 năm 2029: 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 rừng thuộc quy hoạch rừng rừng sản xuất khi chưa có quyết định của cấp có thẩm quyền về chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thì thực hiện theo quy định của 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.

Thực hiện đầy đủ thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; quy định của pháp luật về bảo vệ tài nguyên nước, không thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 8; quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước tại Khoản 7, khoản 8, điều 23 của Luật Tài nguyên nước năm 2023.

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.

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 theo quy định tại Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình 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. Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan.

Thực hiện đánh giá tác động môi trình Bộ Nông nghiệp và Môi trường thẩm định theo quy định tại Điều 30, Điều 35 Luật Bảo vệ môi trường. Đánh giá tác động môi trường được thực hiện đồng thời với quá trình lập báo cáo nghiên cứu khả thi quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường là một trong các căn cứ để cơ quan có thẩm quyền kết luận thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 36 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

Bố trí vị trí trạm xử lý nước thải bảo đảm khoảng cách an toàn môi trường theo quy định tại bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

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. Phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án (chi tiết tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này).

Điều 3. 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: Lập trình phê duyệt 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 Kim Bôi: Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng.

Các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, 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 4. 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; Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kim Bôi và các tổ chức, cá nhân có liên quan 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 Hòa Bình./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- 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 Kim Bôi;
- Chánh, Phó CVP UBND tỉnh;
- TT Tin học và Công báo;
- UBND xã Đông Bắc;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Bùi Đức Hinh

Phụ lục

BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC HOẠT ĐỘNG LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN

(Kèm theo Quyết định số 140 */QĐ-UBND ngày 26 /6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)*

1. Tên dự án: Khu dân cư nông thôn tại xã Đông Bắc, huyện Kim Bôi.

2. Bên mời thầu: Sở Xây dựng.

3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi, Một giai đoạn một túi hồ sơ.

4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Từ quý III năm 2025.

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện Kế hoạch		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
1	Lập hồ sơ mời thầu	26	26				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	10	36				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	7	43				
4	Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	60	103				
5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	20	123				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	10	133				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	7	140				
8	Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	10	150				