

Số: /QĐ-UBND

Lào Cai, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI GIAO CHỦ ĐẦU TƯ**

(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 39/BC-SXD ngày 30/7/2025 và Báo cáo số 105/BC-SXD ngày 03/9/2025 về kết quả thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư Hacom Lào Cai.

- Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Sơn Mã, xã Vạn Hòa, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (nay là phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai).

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5300821493, đăng ký lần đầu: ngày 06/02/2024; đăng ký thay đổi lần 2: ngày 13/11/2024.

- Người đại diện hợp pháp theo pháp luật:

+ Ông: Phạm Ngọc Minh

- Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

+ Địa chỉ thường trú: 1903 Ct1 c/c Skylight 125D Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (nay là phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội).

+ Căn cước công dân số 035081003739 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 18/5/2023.

2. Tên dự án: Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai.

4. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Yên Ninh, phường Yên Bái, tỉnh Lào Cai nhằm từng bước cụ thể hóa Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023. Góp phần cung cấp sản phẩm nhà ở dạng chung cư cho các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội.

5. Quy mô dự án

5.1. Diện tích đất xây dựng dự án: 22.089,8 m², trong đó: Diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội là 8.660,0 m²; diện tích đất giao thông, nhà để xe và hạ tầng kỹ thuật là 9.011,9 m²; diện tích đất cây xanh là 4.417,9 m².

5.2. Quy mô dân số: Khoảng 2.166 người.

5.3. Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng hoàn thiện toàn bộ công trình nhà ở xã hội và công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đảm bảo theo phù hợp theo quy hoạch được duyệt. Các hạng mục công trình thực hiện trong khu đất của dự án gồm: Khối chung cư nhà ở xã hội, bãi đỗ xe, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, trạm xử lý nước thải,...), cụ thể:

a) Công trình nhà ở xã hội: Xây dựng hoàn thiện 05 tòa nhà có chiều cao tối đa là 39,5m (trong đó: Tòa nhà B3 gồm 11 tầng và 01 tum; Tòa nhà A2 và B2 gồm 11 tầng và 01 tum có nửa tầng 1 bán hầm; Tòa nhà A1, B1 gồm 11 tầng, 01 tum và 01 tầng hầm (*tầng hầm có quy mô khoảng 9.400m² xây dựng tại vị trí các tòa A1, B1, A2, B2*). Diện tích xây dựng khoảng 8.660,0 m², mật độ xây dựng 39,2%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 86.383,5 m² đã bao gồm cả diện tích tầng hầm.

b) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng hoàn thiện, đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án gồm: Hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hệ thống cấp, thoát nước và trạm xử lý nước thải, khu vực tập kết rác, hệ thống phòng cháy chữa cháy, sân vườn, cây xanh cảnh quan, bãi đỗ xe... đảm bảo kết nối với hạ tầng khu vực (Diện tích đỗ xe phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD).

5.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Dự án gồm 05 tòa nhà, dự kiến cung cấp khoảng 807 căn hộ chung cư có đầy đủ hành lang, thang bộ, thang máy, hệ

thống PCCC, cấp thoát nước, thu gom rác thải... để phục vụ cư dân (diện tích sử dụng các căn hộ phải đảm bảo theo quy định về tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội).

5.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị: Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án: Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện và đồng bộ theo đúng quy hoạch được duyệt, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, hồ sơ thiết kế được thẩm định, cấp phép. Sau khi hoàn thành toàn bộ dự án, Chủ đầu tư được quản lý, vận hành, khai thác và có trách nhiệm sửa chữa, bảo trì (hoặc bàn giao lại cho Ban Quản trị nhà chung cư phần hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư) nhằm duy trì hoạt động của toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án trong suốt thời gian hoạt động của dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan, tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng và quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

6. Vốn đầu tư của dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng): 864.754.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm sáu mươi bốn tỷ, bảy trăm năm mươi bốn triệu đồng*). Trong đó:

- Vốn góp của chủ đầu tư: 190.000.000.000 đồng.
- Vốn huy động (vay từ các tổ chức tín dụng): 674.754.000.000 đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định theo quy định pháp luật về đất đai.

8. Tiến độ, thời hạn thực hiện dự án: 30 tháng, kể từ ngày chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất.

9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ: Dự án được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án

a) Yêu cầu về thực hiện dự án: Việc thực hiện dự án phải phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư dự án, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, thi công; hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

b) Yêu cầu bố trí đủ vốn để thực hiện dự án: Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án.

c) Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án: Đảm bảo đúng theo chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai; Việc điều chỉnh tiến độ phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai bằng văn bản theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đầu tư.

d) Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường: Chủ đầu tư phải thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án; thực hiện thủ tục cấp Giấy phép môi trường và thực hiện các yêu cầu về bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

đ) Yêu cầu về chất lượng công trình của dự án: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý dự án bảo đảm đúng quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở và pháp luật liên quan, cụ thể:

- Công trình xây dựng đảm bảo theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt, hồ sơ cấp phép xây dựng; bảo đảm an toàn phòng chống cháy nổ, tuân thủ các quy định về môi trường...

- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng áp dụng cho dự án và chỉ dẫn kỹ thuật của dự án.

- Bảo đảm chất lượng theo quy định của thiết kế dự án; trình tự thi công, nghiệm thu theo quy định của pháp luật xây dựng.

- Bảo đảm an toàn trong xây dựng bao gồm an toàn công trình, an toàn lao động, phòng, chống cháy, nổ, vệ sinh môi trường; bảo đảm an ninh, an toàn xã hội phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

- Bảo đảm giao thông và an toàn giao thông. - Bảo đảm xây dựng đồng bộ công trình và từng bộ phận, hạng mục của công trình.

- Không vi phạm các quy định của pháp luật về xây dựng cũng như pháp luật khác có liên quan.

e) Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với nhà nước gồm: Nộp các khoản thuế phí theo quy định của pháp luật về thuế, phí. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật.

g) Các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm khác:

- Chỉ được phép triển khai thực hiện dự án sau khi hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục pháp lý khác theo quy định; tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

- Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm thực hiện dự án đầu tư khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở sau khi có quyết định phê duyệt dự án.

- Hoạt động chuyển nhượng dự án (nếu có), huy động vốn của khách hàng phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật, hướng dẫn thi hành luật liên quan.

- Thực hiện công tác đánh giá, giám sát đầu tư theo quy định, gửi báo cáo về Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân phường Yên Bái về kết quả thực hiện dự án theo định kỳ.

- Thực hiện các thủ tục đấu nối hạ tầng giao thông đường ra, vào dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính. - Tổ chức thi công hoàn thành, quản lý, vận hành và bảo trì, sửa chữa các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương.

- Chủ đầu tư chấp hành quy định về vị trí, độ cao được phép xây dựng; lắp đặt và duy trì hoạt động hệ thống cảnh báo hàng không đối với công trình theo quy định tại phụ lục IV Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và trật tự quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến đất ở theo quy định của pháp luật.

- Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua theo quy định tại khoản 3 Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Dự án sau khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm tự tổ chức quản lý, vận hành nhà chung cư hoặc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành đảm bảo điều kiện, năng lực theo quy định; xây dựng đơn giá quản lý vận hành nhà chung cư, tổ chức quản lý người sử dụng căn hộ đảm bảo chính chủ theo hợp đồng mua bán căn hộ; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị; chuyển giao Ban Quản trị quản lý toàn bộ tòa nhà kể cả chi phí bảo trì công trình.

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến đến các hộ sử dụng căn hộ chung cư về mục đích sử dụng, hình thức mua bán, chuyển nhượng căn hộ, các hình thức xử lý vi phạm khi sang nhượng căn hộ trái phép.

- Tuân thủ quy định về đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường và an toàn phòng cháy chữa cháy đối với dự án.

- Thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước đối với dự án

a) Sở Tài chính

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư, tài chính liên quan đến dự án.

- Giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định.
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Quản lý việc thực hiện dự án đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.
- Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về giao nhận đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các quy định hiện hành.
- Hướng dẫn thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của người mua, thuê và thuê mua nhà từ Chủ đầu tư theo các quy định của pháp luật.
- Hướng dẫn Chủ đầu tư việc thực hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định.
- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành và các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

c) Sở Xây dựng

- Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục lập, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng, xác định giá bán, thuê, thuê mua theo các quy định của pháp luật về xây dựng;
- Quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, nhà ở theo quy định đối với dự án; kiểm tra việc chấp hành các quy định về vị trí, độ cao của chủ đầu tư được phép xây dựng và việc cảnh báo hàng không đối với công trình;
- Kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc dự án do Chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đấu nối giao thông đảm bảo theo quy định của pháp luật.
- Giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định.
- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành và các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

d) Cơ quan thuế

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thuế, phí;
- Thông báo và đôn đốc thu tiền sử dụng đất, thu các loại thuế, phí (nếu có) của chủ đầu tư theo quy định.

đ) Ủy ban nhân dân phường Yên Bái

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, môi trường, hành chính, an ninh trật tự trên địa bàn theo quy định của pháp luật;
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư: Kể từ ngày ký.

2. Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Yên Bái, Công ty Cổ phần đầu tư Hacom Lào Cai và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Yên Bái, Công ty Cổ phần đầu tư Hacom Lào Cai và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, NN&MT, CT;
- Thuế tỉnh Lào Cai;
- UBND phường Yên Bái;
- CVP, PCVP_(Minh);
- Lưu: VT, XD_(An).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Huy Tuấn