

Số: 1682 /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày 30 tháng 7 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 30 tháng 7 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật Xây dựng số 43/VBHN-VPQH ngày 27/02/2025 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc 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 Nghị quyết số 10/2024/NQ-HĐND ngày 04/11/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên; Nghị quyết số 214/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh phê

duyet danh mục các khu đất thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Thông báo số 1685-TB/TU ngày 08/7/2025 của Tỉnh ủy về việc chủ trương đầu tư Khu đô thị mới Bắc Hồng Cúm (phân khu A), tỉnh Điện Biên;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 333/BC-STC ngày 20/6/2025 và văn bản số 1871/STC-KTN ngày 22/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Hồng Cúm (phân khu A), tỉnh Điện Biên, với các 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 đô thị mới Bắc Hồng Cúm (phân khu A), tỉnh Điện Biên.

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng Khu dân cư đô thị mới theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Hồng Cúm đã được phê duyệt. Tạo lập khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các chức năng là trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa kết nối với không gian cảnh quan mặt nước sông Nậm Rốm; là điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc trung tâm hành chính khu vực, với kiến trúc cảnh quan hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, góp phần hoàn thiện quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh.

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành (Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*)
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810	
	Mua, bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở, cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở và kinh doanh bất động sản khác			

4. Quy mô đầu tư dự án

4.1. Diện tích sử dụng đất: 485.185,68 m², trong đó: (1) Đất ở liền kề: 132.847,11 m²; (2) Đất biệt thự: 13.938,26 m²; (3) Đất ở tái định cư: 6.743,9m²; (4) Đất cây xanh, đất công trình hạ tầng xã hội: 125.803,1 m²; (5) Đất giao thông HTKT khác: 205.853,31 m².

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 5.564 người.

4.3. Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích dự án: 485.185,68 m².

- Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: 485.185,68 m².

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất: 485.185,68 m² (diện tích đất thuộc lộ giới hoặc diện tích đất không phù hợp quy hoạch: Không).

- Công suất thiết kế: Tổng diện tích đất dự kiến triển khai thực hiện dự án 485.185,68 m², trong đó:

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch (m ²)
I	ĐẤT Ở		
1.1	Đất nhà ở liền kề		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>132.847,11</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>80-95</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>5</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>4,34</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>1265</i>
1.2	Đất nhà ở biệt thự		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>13.938,26</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>75</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>3</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>2,08</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>71</i>
1.3	Đất nhà ở tái định cư làng bản		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>2.743,9</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>75</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>2</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>1,38</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>14</i>
1.4	Đất nhà ở tái định cư người kinh		

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch (m ²)
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>4.000</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>95</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>5</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>4,49</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>41</i>
II	ĐẤT CÂY XANH, ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI		
2.1	Đất văn hóa		
	<i>VH01</i>		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>4.976,91</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>40</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>3</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>1,2</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>1</i>
	<i>VH02, VH05, VH06, VH07</i>		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>2.915,02</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>40</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>2</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>0,8</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>4</i>
2.2	Đất giáo dục		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>2.851,8</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>40</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>3</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>1,2</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>1</i>

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch (m ²)
2.3	Đất thể dục thể thao		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>11.032,56</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>5</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>1</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>0,05</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>2</i>
2.4	Đất thương mại dịch vụ		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>12.357,29</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>75</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>5</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>3,75</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>2</i>
III	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT KHÁC		
3.1	Đất cây xanh chuyên dụng		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>1.542,83</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>1</i>
3.2	Đất bãi đỗ xe		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>9.706,90</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>6</i>
3.3	Đất hạ tầng kỹ thuật		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>13.286,80</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>4</i>
3.4	Đất suối, kênh, rạch		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>1.838,05</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>3</i>

STT	Nội dung	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch (m ²)
3.5	Đất giao thông		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>179.478,73</i>
3.6	Đất cây xanh sử dụng công cộng		
	<i>Diện tích khu đất</i>	<i>m²</i>	<i>91.669,52</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	<i>%</i>	<i>5</i>
	<i>Tầng cao tối đa</i>	<i>Tầng</i>	<i>1</i>
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	<i>lần</i>	<i>0,05</i>
	<i>Số lô đất</i>	<i>Lô</i>	<i>74</i>
	Tổng số:		485.185,68

Quỹ đất sau khi đầu tư xây dựng bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý: 338.400,31m², chiếm 69,75%, bao gồm:

(1) Đất nhà ở tái định cư: 6.743,9m² (trong đó đất nhà ở tái định cư làng bản: 2.743,90m²);

(2) Đất cây xanh, đất công trình hạ tầng xã hội: 125.803,10m²;

(3) Đất cây xanh chuyên dụng: 1.542,83m²;

(4) Đất bãi đỗ xe: 9.706,90m²;

(5) Đất hạ tầng kỹ thuật: 13.286,80m²;

(6) Đất suối, kênh, rạch: 1.838,05m²;

(7) Đất giao thông: 179.478,73m².

Quỹ đất Nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất để kinh doanh, khai thác: 146.785,37m², chiếm 30,25%, bao gồm:

(1) Đất nhà ở liên kết: 132.847,11m²;

(2) Đất nhà ở biệt thự: 13.938,26m².

(Các thông số theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Hồng Cúm ban hành kèm theo Quyết định số 358/QĐ-UBND, ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Điện Biên)

4.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở (nhà ở thương mại):

+ Loại nhà ở liền kề: Số lượng căn nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 62 căn; Số lượng lô đất ở liền kề hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật là 1.203 lô, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền để người dân tự đầu tư xây dựng nhà ở.

+ Loại nhà ở biệt thự: Không thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đối với các lô đất biệt thự. Tổng số 71 lô đất ở biệt thự sẽ được đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền để người dân tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy hoạch, thiết kế được phê duyệt.

- Phương án dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc trường hợp bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 17 Nghị định 100/2024/NĐ-CP, ngày 26/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

4.5. Về quỹ đất bảo vệ di tích Quốc gia/di tích Quốc gia đặc biệt, khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị loại đặc biệt:

Dự án có tuyến giao thông quy mô mặt cắt ngang 24m đi qua phần diện tích 3.783,71 m² thuộc khu vực bảo vệ II của điểm di tích Hạn thù Noong Nhai - là một phần của Di tích lịch sử Quốc gia đặc biệt Chiến trường Điện Biên Phủ. Nội dung này đã được cập nhật vào Quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi Di tích lịch sử Quốc gia đặc biệt Chiến trường Điện Biên Phủ được UBND tỉnh trình Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Tờ trình số 13/TTr-UBND ngày 03/01/2025; hiện đang chờ kết quả thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ, phối hợp rà soát đầy đủ trình tự, thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa, đầu tư, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan, đảm bảo điều kiện pháp lý trước khi triển khai các bước tiếp theo của dự án.

4.6. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án

4.6.1. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Nhà đầu tư được lựa chọn trực tiếp xây dựng:

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích 205.853,31m², gồm các hạng mục: Công trình giao thông; công trình thoát nước mặt, nước thải, cấp nước; công trình cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe, mặt nước,... theo quy hoạch được duyệt, trong đó:

+ Hạ tầng kỹ thuật: diện tích $13.286,80m^2$ được đầu tư đồng bộ bao gồm san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh,...

+ Đường giao thông diện tích $179.478,73m^2$ phục vụ nhu cầu đi lại của người dân khu đô thị và khu vực.

+ Cây xanh chuyên dụng ký hiệu CXCD03 diện tích $1.542,83m^2$;

+ Bãi đỗ xe ký hiệu BDX02 đến BDX07 diện tích $9.706,90m^2$;

+ Suối, kênh, rạch ký hiệu MN04 đến MN06 diện tích $1.838,05m^2$;

- Nhà đầu tư quản lý diện tích đất để đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan. Đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và bàn giao lại cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nghiệm thu theo quy định.

b) Hệ thống hạ tầng xã hội

- Các công trình hạ tầng xã hội trong dự án do nhà đầu tư bàn giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng, nghiệm thu theo quy định:

Đất công trình hạ tầng xã hội với tổng diện tích là $34.133,58m^2$, Nhà đầu tư đầu tư hạ tầng kỹ thuật đến chân công trình các hạng mục trên và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, khai thác phục vụ nhu cầu sinh hoạt, nhu cầu về dịch vụ thương mại của người dân.

(1) Đất văn hóa có diện tích $7.891,93m^2$, trong đó mật độ xây dựng: 40%, tầng cao tối đa 2-3 tầng, ký hiệu VH01, VH02, VH05, VH06, VH07;

(2) Đất giáo dục có diện tích $2.851,80m^2$, trong đó mật độ xây dựng: 40%, tầng cao tối đa 3 tầng, ký hiệu GD02;

(3) Đất thể dục thể thao có diện tích $11.032,56m^2$, mật độ xây dựng: 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, ký hiệu TDTT01, TDTT02;

(4) Đất thương mại dịch vụ có diện tích $12.357,29m^2$, mật độ xây dựng: 75%, tầng cao tối đa 05 tầng, ký hiệu TMDV03, TMDV04.

- Các công trình hạ tầng xã hội do nhà đầu tư xây dựng và sau đó bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý:

Đất cây xanh sử dụng công cộng có diện tích $91.669,52m^2$, mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, ký hiệu CX12 đến CX85. Nhà đầu tư được lựa chọn đầu tư hoàn thiện toàn bộ phần diện tích, sau đó bàn giao lại cho chính quyền địa phương.

c) Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô

Tổng số lô đất ở là 1.391 lô với tổng diện tích là $153.529,27m^2$, trong đó:

(1) Đất nhà ở liền kề 132.847,11m², gồm 1.265 lô; (2) Đất nhà ở biệt thự 13.938,26m², gồm 71 lô; (3) Đất nhà ở tái định cư làng bản: 2.743,90m², gồm 14 lô; (4) Đất nhà ở tái định cư: 4.000,00m², gồm 41 lô.

- Nhà đầu tư thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 62 căn nhà ở thuộc các lô đất LK69, LK74, LK75, LK81, LK 82, LK61, LK62, LK63, LK66, LK68; LK15, LK16, LK17, LK18 (tổng diện tích 8.210,50 m², số tầng cao đối đa là 5 tầng, tổng diện tích sàn 32.550,38m²). Các lô đất này nằm tiếp giáp các tuyến đường trục chính có mặt cắt ngang lộ giới 22m và 25m, bao gồm: tuyến đường trục chính nối từ Quốc lộ 279 đi Quốc lộ 12 kéo dài (MCN 22m) và tuyến trục chính động lực từ Quốc lộ 279 đi Quốc lộ 12 kéo dài (MCN 25m) (nhà đầu tư được lựa chọn lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng thầu).

- Đối với đất tái định cư gồm 55 lô với tổng diện tích là 6.743,9m², trong đó: Đất nhà ở tái định cư làng bản: 2.743,9m², gồm 14 lô, ký hiệu TĐC01, TĐC02 và Đất nhà ở tái định cư người kinh: 4.000m², gồm 41 lô, ký hiệu TĐC10 đến TĐC13, sau khi đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, bàn giao quỹ đất cho chính quyền địa phương phục vụ quỹ đất tái định cư theo phương án giải phóng mặt bằng được phê duyệt.

- Đối với 1.274 lô đất ở còn lại với diện tích đất ở là 138.574,87m² (trong đó: 1.203 lô liền kề, 71 lô biệt thự): Nhà đầu tư được lựa chọn đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hoàn thành các thủ tục có liên quan đến pháp luật về xây dựng, nhà ở, đất đai và kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền để người dân tự đầu tư xây dựng.

4.6.2. Sơ bộ công tác quản lý hạ tầng đô thị

- Trong quá trình đầu tư xây dựng, nhà đầu tư được lựa chọn chịu trách nhiệm xây dựng quản lý, vận hành toàn bộ hệ thống hạ tầng trong phạm vi dự án; đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án;

- Kết thúc đầu tư, Nhà đầu tư bàn giao lại cho nhà nước và các đơn vị liên quan để quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

4.7. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

- Số nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài tạo điểm nhấn về cảnh quan, đồng bộ kiến trúc là 62 căn nhà ở liền kề với diện tích 8.210,50m².

- Số lượng lô đất ở hoàn thiện hạ tầng là 1.274 lô với diện tích 138.574,87 m², trong đó: số lượng lô đất hoàn thiện hạ tầng dạng nhà liền kề 1.203 lô; số lượng lô đất hoàn thiện hạ tầng dạng nhà biệt thự 71 lô.

- Số lượng lô đất hoàn thiện hạ tầng: 55 lô với diện tích 6.743,9m² để thực hiện tái định cư cho các hộ dân thuộc diện thu hồi đất ở, đáp ứng đủ điều kiện tái định cư theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Công trình hạ tầng xã hội với diện tích 34.133,58m², Nhà đầu tư đầu tư hạ tầng kỹ thuật đến chân công trình và bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

- Đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, Cây xanh chuyên dụng, Cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe, suối, kênh,... với diện tích 297.522,83m² được xây dựng đồng bộ, đầy đủ theo quy hoạch được duyệt.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: Khoảng 998.592 triệu đồng, trong đó sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 842.361 triệu đồng.

(Tổng vốn đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Đây là tổng mức đầu tư dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Tổng vốn đầu tư cuối cùng của dự án do nhà đầu tư được lựa chọn rà soát về khối lượng, đơn giá...trên cơ sở quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và được lập, trình thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án theo quy định của pháp luật xây dựng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính 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: Phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên.

8. Tiến độ đầu tư thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ dự án.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án: Theo tiến độ thực hiện dự án, trong đó:

- Tiến độ đầu tư, thực hiện dự án: 54 tháng kể từ ngày dự án được chấp thuận nhà đầu tư.

+ Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư: Dự kiến hoàn thành trong Quý III/2025.

+ Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư: dự kiến hoàn thành trong Quý III/2026.

+ Thực hiện các thủ tục giao đất, trình thẩm định phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng, đấu nối điện nước, PCCC: Quý III/2026.

+ Thực hiện đầu tư xây dựng: từ Quý IV/2026 trở đi.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Tiến độ đầu tư xây dựng cơ bản trong 42 tháng, trong đó:

+ Giai đoạn 1:

Quý IV/2026 đến Quý II/2027: Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 195,853,04 m², đặc biệt ưu tiên đầu tư phân hạ tầng kỹ thuật giao thông khu vực bố trí đất tái định cư để sớm giao đất ổn định đời sống cho người dân bị ảnh hưởng bởi dự án;

Quý III/2027 đến Quý I/2028: Đầu tư, hoàn thiện mặt ngoài 22 căn xây thô (Không tiến hành đầu tư xây dựng công trình trên đất ở tái định cư, đất thương mại dịch vụ, đất văn hóa, đất giáo dục).

+ Giai đoạn 2:

Quý II/2028 đến Quý I/2029: đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 289.332,64 m².

Quý II/2029 đến Quý IV/2029: Đầu tư, hoàn thiện mặt ngoài 40 căn xây thô (Không tiến hành đầu tư xây dựng công trình trên đất ở tái định cư, thương mại dịch vụ, đất văn hóa, đất giáo dục).

9. Công nghệ áp dụng (nếu có): Không.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

11. Các thông tin liên quan khác

11.1. Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất thực hiện dự án

a) Thông tin về hiện trạng sử dụng đất thực hiện dự án

- Khu đất để thực hiện dự án hiện là đất chưa đền bù giải phóng mặt bằng.
- Địa điểm thực hiện: Phường Mường Thanh, tỉnh Điện Biên

b) Diện tích khu đất thực hiện dự án: 485.185,68 m²

11.2. Mục đích sử dụng đất: 485.185,68m², trong đó: (1) Đất ở liền kề: 132.847,11m²; (2) Đất biệt thự: 13.938,26m²; (3) Đất ở tái định cư: 6.743,9m²; (4) Đất cây xanh, đất công trình hạ tầng xã hội: 125.803,1m²; (5) Đất giao thông HTKT khác: 205.853,31m².

11.3. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt: Thực hiện theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Hồng Cúm, huyện Điện Biên được phê duyệt theo Quyết định số 358/QĐ-UBND, ngày 22/02/2024 của UBND tỉnh Điện Biên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan trong triển khai thực hiện dự án đầu tư:

Các sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; UBND phường Mường Thanh và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, căn cứ chức năng, nhiệm vụ quản lý ngành, lĩnh vực, địa bàn có trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn UBND Phường Mường Thanh, Nhà đầu tư trong quá trình tổ chức thực hiện xây dựng dự án và quản lý khai thác vận hành đảm bảo thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật; tập trung thực hiện một số công việc cụ thể gồm:

- Sở Tài chính chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung và kết quả thẩm định; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, quản lý, lưu giữ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư kèm theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đảm bảo đúng quy định pháp luật; thực hiện giám sát dự án đầu tư theo quy định.

- Sở Xây dựng: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành trong việc quản lý quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, quản lý trật tự, chất lượng xây dựng,...; đảm bảo dự án đầu tư phải phù hợp với: Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; chương trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch phát triển nhà ở có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời chủ trì phối hợp với UBND phường Mường Thanh và các cơ quan đơn vị có liên quan triển khai tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư theo nhiệm vụ (Bên mời thầu) được UBND tỉnh giao tại văn bản số 1809/UBND-KT ngày 28/4/2025.

- UBND phường Mường Thanh:

- + Rà soát các quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan, số liệu về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất ở và các nhu cầu cần thiết khác đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chủ động tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án theo Quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo sớm bàn giao mặt bằng theo tiến độ đầu tư.

- + Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương; phối hợp với các cơ quan có liên quan để kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

- + Tiếp nhận các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật do đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý, vận hành theo quy định; phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

+ Chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án bảo đảm thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, tài nguyên môi trường, các pháp luật khác có liên quan; kiểm tra, giám sát việc khai thác nguồn tài nguyên nước và các nguồn phát và xả thải theo quy định của pháp luật; không để xảy ra các tác động ảnh hưởng đến nhân dân và môi trường, gây khiếu kiện, khiếu nại, đặc biệt trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng, công tác bảo vệ môi trường.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính sau khi được lựa chọn; đảm bảo dự án triển khai thực hiện theo tiến độ được phê duyệt.

- Lập, trình thẩm định và phê duyệt dự án (báo cáo nghiên cứu khả thi dự án) đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định pháp luật hiện hành.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy và chữa cháy và các quy định pháp luật có liên quan; nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan. Tuân thủ quy định về bảo vệ an ninh, quốc phòng theo quy định và yêu cầu của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng.

- Thực hiện đảm bảo đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với triển khai đầu tư các công trình trên đất. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Sau khi hoàn thành dự án, phối hợp với UBND phường Mường Thanh để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho địa phương quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án theo quy định.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo đúng quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư, Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 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, Công thương, Văn hóa thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND phường Mường Thanh và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 bản gửi cho UBND phường Mường Thanh, Sở Xây dựng và một bản lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Điện Biên./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- LĐ UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH. 



Lê Thành Đô