

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày 24. tháng 6. năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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

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 số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 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;

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 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 về 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;

Xét Tờ trình số 864/TTr-SXD ngày 21/3/2025, Tờ trình số 4176/TTr-SXD ngày 26/5/2025 của Sở Xây dựng về đề nghị thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất A2-4, đường Ngũ Hành Sơn và đường dẫn lên cầu Tiên Sơn (kèm theo Đề xuất dự án đầu tư);

Xét Báo cáo thẩm định số 13.9./BC-STC ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về kết quả thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất A2-4, đường Ngũ Hành Sơn và đường dẫn lên cầu Tiên Sơn; kết quả biểu quyết của các thành viên UBND thành phố tại cuộc họp UBND thành phố ngày 13 tháng 6 năm 2025 (Điểm 4.7, Thông báo số 33.3/TB-VP ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Văn phòng UBND thành phố).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại khu đất A2-4, đường Ngũ Hành Sơn và đường dẫn lên cầu Tiên Sơn 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 nhà ở, đất đai khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm cùng đăng ký thực hiện Dự án.

2. Tên dự án: NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU ĐẤT A2-4, ĐƯỜNG NGŨ HÀNH SƠN VÀ ĐƯỜNG DẪN LÊN CẦU TIÊN SƠN.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán theo quy định pháp luật về nhà ở. Kinh doanh, khai thác phần thương mại dịch vụ của dự án đáp ứng nhu cầu của người dân tại dự án và khu vực lân cận.

4. Quy mô dự án:

a) Quy mô dự kiến:

Căn cứ Đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 04/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, dự kiến quy mô đầu tư dự án như sau:

- Diện tích đất xây dựng: 7.060,4 m².
- Mật độ xây dựng: khoảng 39,66%.
- Diện tích xây dựng: khoảng 2.800 m².
- Loại nhà ở: Nhà ở xã hội.
- Số tầng: tối đa 31 tầng.

- Chiều cao công trình: tối đa 129 m.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 70.230 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở: khoảng 63.940 m².
- Số lượng nhà ở: khoảng 831 căn.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 9,5 lần.
- Quy mô dân số: khoảng 1.299 người.
- Diện tích đỗ xe, nhà sinh hoạt cộng đồng,...và các yêu cầu khác:
- + Diện tích đỗ xe: khoảng 7.015 m².
- + Diện tích cây xanh: khoảng 1.495 m².
- + Diện tích sân đường, giao thông: khoảng 2.630,4 m².
- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có.
- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.
- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

Quy mô dự án nêu trên là quy mô dự kiến để làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Nhà đầu tư dự án (nhà đầu tư trúng thầu) có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để làm cơ sở triển khai dự án.

b) Cơ cấu sản phẩm nhà ở

- Số lượng nhà ở: khoảng 831 căn.
- Căn hộ chung cư, được thiết kế, xây dựng khép kín, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, phù hợp tiêu chuẩn áp dụng theo quy định của pháp luật; diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70 m²; được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích sử dụng căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích sử dụng căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.

- Hình thức, phương án kinh doanh sản phẩm:

+ Phần diện tích nhà ở xã hội: Nhà đầu tư bán nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định pháp luật. Không cho phép bán nhà ở thương mại cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án.

+ Phần diện tích thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư cho thuê để cung cấp các tiện ích, dịch vụ cho dân cư tại dự án và khu vực lân cận.

c) Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất A2-4, đường Ngũ Hành Sơn và đường dẫn lên cầu Tiên Sơn (Nhà ở xã hội tại ô phố VS4-5/NOXH-2 Quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông) đã được xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở xã hội theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2020-2025 (Phụ lục I - Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng).

- Số lượng nhà ở xã hội khoảng 831 căn hộ, diện tích sàn nhà ở khoảng 41.561 m², hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030; phù hợp với chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030 theo Chương trình phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2030 được duyệt.

d) Quản lý đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm đầu tư, triển khai đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; liên hệ với sở, ban ngành có liên quan, chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch và đồng bộ hệ thống kết nối; đồng thời bàn giao, đưa vào quản lý sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định.

- Việc quản lý và khai thác dự án thực hiện theo đúng quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, 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 các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.225.808.000.000 đồng (Một nghìn, hai trăm hai mươi lăm tỷ, tám trăm lẻ tám triệu đồng). Trong đó:

- Vốn góp của Nhà đầu tư: 245.161.600.000 đồng (chiếm khoảng 20% tổng mức đầu tư);

- Vốn huy động (vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác): 980.646.400.000 đồng (chiếm khoảng 80% tổng mức đầu tư).

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tạm tính khoảng 2.644.000.000 đồng (theo Công văn số 189/BGPMB-ĐHDA ngày 21/4/2025 của Ban Giải phóng mặt bằng quận Ngũ Hành Sơn). Nhà đầu tư dự án có trách nhiệm nộp hoàn trả chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

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 thực hiện dự án).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất A2-4, đường Ngũ Hành Sơn và đường dẫn lên cầu Tiên Sơn, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: trong vòng 03 năm tính từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: trong vòng 03 năm tính từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế và khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

- Thực hiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng, đất đai, đầu tư, môi trường... theo đúng quy định tại Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ Môi trường, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai dự án
- Có trách nhiệm hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Ngân sách thành phố.
- Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (nếu có).
- Có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo đúng quy hoạch xây dựng, Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2020 - 2025 (*Phụ lục I - Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 của UBND thành phố*) và đảm bảo quy mô đáp ứng các tiêu chí về nhà ở; tuân thủ các điều kiện về giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua để bán, cho thuê đúng đối tượng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- Có trách nhiệm thực hiện các nội dung liên quan đến lĩnh vực môi trường, lĩnh vực khoáng sản theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 1060/SNNMT-QĐĐK&KS ngày 09/4/2025.
- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục xây dựng, bán nhà ở theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước, hướng dẫn các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở xã hội; đồng thời thực hiện các nội dung liên quan đến đấu nối, tiếp cận giao thông, bảo diện tích đỗ xe theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2038/SXD-QLN ngày 15/4/2025.
- Liên hệ Chi Cục Thuế khu vực XII để được hướng dẫn thủ tục liên quan đến chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước theo quy định.
- Phải đáp ứng các điều kiện đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật và chỉ được phép triển khai hoạt động đối với các lĩnh vực có điều kiện khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định và được cơ quan quản lý chuyên ngành cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo điều kiện về vốn góp của nhà đầu tư, vốn huy động để triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.
- Dự án thực hiện đúng các quy định tại Luật Bảo vệ môi trường; các loại nước thải, rác thải, khí thải...; phải có giải pháp xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường; phải áp dụng các biện pháp và phương án cụ thể đáp ứng các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động, tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành; về độ cao tầng không xây dựng công trình đề nghị thực hiện theo đúng quy định tại 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 các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam; thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/9/2015 của Chính phủ về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; thực hiện theo quy định tại Nghị định số 152/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam và các văn bản pháp luật có liên quan để không làm ảnh hưởng đến các hoạt động quân sự, quốc phòng trên địa bàn thành phố.

- Chịu trách nhiệm thực hiện dự án đúng theo tiến độ được cấp tại Chấp thuận chủ trương đầu tư này, thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường; phải có giải pháp xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường; phải áp dụng các biện pháp và phương án cụ thể đáp ứng các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động, tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Định kỳ hằng quý, hằng năm, Nhà đầu tư báo cáo tình hình thực hiện dự án theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, gồm các nội dung: kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh, thông tin về lao động, nộp ngân sách nhà nước, xử lý và bảo vệ môi trường và các chỉ tiêu chuyên ngành theo lĩnh vực hoạt động cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung báo cáo và chịu mọi hậu quả phát sinh do không thực hiện, thực hiện không đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ hay báo cáo sai sự thật.

- Việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020. Hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh tại Việt Nam được áp dụng theo quy định tại Điều 15 đến Điều 19 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư.

2. Trách nhiệm của cơ quan liên quan

Các sở, ngành, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết các thủ tục triển khai tiếp theo của dự án cho nhà đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Đà Nẵng.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo đúng quy định của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đảm bảo theo quy định.

- Sở Xây dựng:

+ Tham mưu UBND thành phố giao 01 cơ quan chuyên môn, cơ quan trực thuộc UBND thành phố làm bên mời quan tâm và đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/09/2024 của Chính phủ làm cơ sở tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về Đầu tư, đấu thầu, đất đai, nhà ở, xây dựng và pháp luật có liên quan;

+ Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục xây dựng, nhà ở theo đúng

quy định của pháp luật, hướng dẫn các nội dung liên quan đến phát triển nhà ở xã hội; Hướng dẫn Nhà đầu tư lập phương án tổng thể tổ chức giao thông nội bộ, phương án tiếp cận, kết nối với trục giao thông chính, hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Sở Tài chính, Chi Cục Thuế khu vực XII: Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính phát sinh đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- UBND quận Ngũ Hành Sơn:

+ Tham mưu, trình cấp có thẩm quyền bổ sung khu đất thực hiện Dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Ngũ Hành Sơn làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

+ Hướng dẫn Nhà đầu tư Dự án lập quy hoạch chi tiết, hồ sơ thiết kế xây dựng đảm bảo diện tích bãi đậu xe theo đúng quy định.

+ Theo dõi quá trình triển khai xây dựng dự án đảm bảo theo đúng nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, đảm bảo công trình được thi công, khai thác đúng công năng thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép; kịp thời báo cáo UBND thành phố liên quan đến chấp hành quy định pháp luật về xây dựng công trình. Chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện dự án, thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường của nhà đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Giám đốc Công an thành phố, Chỉ huy trưởng Bộ chỉ huy Quân sự thành phố, Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XII, Chi Cục trưởng Chi cục Hải quan Khu vực XII, Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng một bản và một bản lưu tại UBND thành phố Đà Nẵng. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, P.ĐTĐT, P.KT;
- Lưu: VT, STC.

14

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Trung Chinh