

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 3 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 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*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 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;*

*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;*

*Theo đề nghị Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (sau khi sáp nhập là Sở Tài chính) tại Báo cáo số 39/BC-SKHĐT ngày 11 tháng 02 năm 2025.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Đồng Bái tại thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình với những nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu.

**2. Tên dự án:** KHU NHÀ Ở ĐỒNG BÁI.

**3. Mục tiêu dự án:** Xây dựng khu nhà ở thương mại kết hợp các công trình dịch vụ, công cộng, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần chỉnh trang đô thị và đáp ứng nhu cầu nhà ở chất lượng cao, từng bước nâng cao tỷ lệ đô thị hóa của huyện Lương Sơn.

### 4. Quy mô dự án

*a) Quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất của dự án*

- Quy mô dân số: 1.076 người.
- Diện tích đất sử dụng khoảng 73.165,4m<sup>2</sup>.
- Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>30.257,6</b>
1.1	Đất ở liền kề	20.624,3
1.2	Đất ở liền kề kết hợp thương mại	5.954,4
1.3	Đất ở biệt thự	3.678,9
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>3.508,1</b>
<b>3</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>5.540,0</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>32.444,3</b>
4.1	Đất đường giao thông	29.395,1
4.2	Đất bãi đỗ xe	1.980,4
4.3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1.068,8
<b>5</b>	<b>Đất mặt nước</b>	<b>1.415,4</b>
	<b>Tổng số</b>	<b>73.165,4</b>

*b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở thương mại*

Đất nhà ở liền kề có tổng diện tích 20.624,4m<sup>2</sup>, gồm 208 lô. Mật độ xây dựng từ 90% đến 100%, tầng cao 05 tầng. Trong đó, thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 02 căn.

Đất nhà ở liền kề kết hợp thương mại có tổng diện tích 5.954,4m<sup>2</sup>, gồm 47 lô. Mật độ xây dựng từ 80% đến 100%, tầng cao 05 tầng. Trong đó, thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 47 căn.

Đất nhà ở biệt thự có tổng diện tích 3.678,9m<sup>2</sup>, gồm 14 lô. Mật độ xây dựng 60%, tầng cao 03 tầng. Trong đó, thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 06 căn.

*c) Hình thức đầu tư, kinh doanh sản phẩm và quản lý hạ tầng liên quan đến dự án*

Nhà đầu tư phải thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 55 căn nhà ở gồm: 02 căn nhà ở liền kề, 47 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại và 06 căn nhà ở biệt thự tiếp giáp với tuyến đường đi Khu công nghiệp Nhuận Trạch và tuyến đường khu vực theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023 và Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 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 bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (san nền; hệ thống đường giao thông; cầu; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện sinh hoạt; hệ thống cấp điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh, cấp nước...) sau khi đầu tư xong bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

Đối với công trình xây dựng tại khu đất hỗn hợp có diện tích 5.540,0m<sup>2</sup> thực hiện theo hình thức sử dụng đất có thời hạn.

## **5. Tổng vốn đầu tư của dự án**

Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 325.382.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi lăm tỷ, ba trăm tám mươi hai triệu đồng). Trong đó: Chi phí thực hiện dự án khoảng 300.930.000.000 đồng; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 24.452.000.000 đồng.

Phương án huy động vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư của dự án (tương đương khoảng 65.077.000.000 đồng), còn lại là vốn vay.

Tổng vốn đầu tư nêu trên là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu thầu. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

**6. Địa điểm thực hiện dự án:** Thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

**7. Tiến độ thực hiện dự án:** Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 05 năm (tính từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư), trong đó:

- Giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư
- + Đến hết Quý I/2025: Hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
- + Quý II/2025: 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 thực hiện dự án theo quy định.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư dự án:
  - + Từ Quý III/2025 đến Quý III/2028: 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/2028: 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. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (thời điểm xác định theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, người mua quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định lâu dài.

**9. Ưu đãi đầu tư:** Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **10. Trách nhiệm của nhà đầu tư**

Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan.

Nhà đầu tư phải thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 55 căn nhà ở gồm: 02 căn nhà ở liền kề, 47 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại và 06 căn nhà ở biệt thự tiếp giáp với tuyến đường đi Khu công nghiệp Nhuận Trạch và tuyến đường khu vực theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định tại khoản 5, Điều 5, Luật Nhà ở năm 2023 và Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 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 bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

Nhà đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền; hệ thống đường giao thông; cầu; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện sinh hoạt; hệ thống cấp điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh, cấp nước...) sau khi đầu tư xong bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

Thanh toán tiền sử dụng đất sau khi có thông báo của cơ quan có thẩm quyền. Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và ứng kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nộp đầy đủ các loại thuế, phí trong quá trình triển khai dự án.

Làm việc với Sở Tài chính để thực hiện thủ tục nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo quy định.

Khẩn trương thực hiện các thủ tục có liên quan để dự án hoàn thành đúng tiến độ; lựa chọn thiết bị đảm bảo tiêu chuẩn quy định; chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định khác có liên quan; đồng thời thực hiện chế độ báo cáo theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

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

2. Sở Tài chính: Thực hiện đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Đồng Bái tại thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia bảo đảm theo quy định.

3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng và Cục thuế tỉnh căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm phối hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án và nghĩa vụ tài chính theo các quy định hiện hành.

4. Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn: Thực hiện lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng. Thực hiện việc tiếp nhận khi được bàn giao và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và khu đất tái định cư của dự án.

## **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, Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy

quân sự tỉnh, 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 thị trấn Lương Sơn;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Chương**