

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngày tháng 4 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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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 1683 - TB/VPTU ngày 18 tháng 4 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Hòa Sơn tại thị trấn Lương Sơn và xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 165/BC-STC ngày 10 tháng 4 năm 2025; Văn bản số 2084/STC-DN ngày 18 tháng 4 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Hòa Sơn tại thị trấn Lương Sơn và xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, 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 đô thị sinh thái Hòa Sơn.

3. Mục tiêu hoạt động của dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu chức năng được bố trí hợp lý tăng hiệu quả sử dụng đất. Phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn đã được phê duyệt. Tạo điều kiện hình thành, phát triển và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu vực xung quanh dự án. Xây dựng một khu đô thị sinh thái 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 Lương Sơn, góp phần đưa huyện Lương Sơn đạt tiêu chí đô thị loại III.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Lương Sơn và xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

5. Quy mô dự án

5.1. Tổng diện tích đất sử dụng: Khoảng 261,58ha; cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SĐĐ	Tầng cao
1	Đất hạ tầng văn hóa	52.649,40	40	1,2	3
1.1	Đất văn hóa	49.797,84	40	1,2	3
1.2	Đất y tế	2.851,56	40	1,2	3
2	Đất thương mại dịch vụ	66.628,68	40	1,2	3-5
3	Đất giáo dục	30.827,91	40	1,2	3
3.1	Đất trường mầm non	9.856,38	40	1,2	3
3.2	Đất trường liên cấp 1-2	20.971,53	40	1,2	3

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số SDD	Tầng cao
4	Đất ở mới	550.157,37	50-90	2,1	1-5
	Đất ở thấp tầng	550.157,37	50-90	2,1	1-5
5	Đất cây xanh - mặt nước	507.125,57	1		1
5.1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên cây xanh trung tâm)	48.658,97	5	0,1	1
5.2	Đất cây xanh thể dục thể thao	12.421,47	5	0,1	1
5.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cây xanh cảnh quan)	419.152,96	1	0,0	1
5.4	Đất mặt nước	26.892,17			
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	13.087,82	40	0,8	2
7	Đất giao thông bãi đỗ xe	278.155,43			
7.1	Đất bãi đỗ xe	27.008,70			
7.2	Đất giao thông	251.146,73			
8	Đất dịch vụ du lịch và resort	73.062,44	25	1,3	1-10
9	Đất cây xanh chuyên dụng (cảnh quan đồi núi không tác động)	1.044.061,29			
	Tổng cộng	2.615.755,91			

5.2. Quy mô đầu tư:

- Quy mô dân số: khoảng 4.600 người.

- Công trình nhà ở thấp tầng: Diện tích sử dụng đất khoảng 55,02ha; mật độ xây dựng tối đa 50-90%; tầng cao 1-5 tầng. Số lượng căn hộ khoảng 1.375 căn (gồm: Liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập), tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 115,55ha.

- Công trình giáo dục: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; Diện tích sử dụng đất khoảng 3,08ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 3 tầng.

- Công trình công cộng: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; Diện tích sử dụng đất khoảng 5,26ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 3 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; Diện tích sử dụng đất khoảng 6,66ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 3 tầng.

- Công trình dịch vụ du lịch và resort: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; Diện tích sử dụng đất khoảng 7,31ha; mật độ xây dựng tối đa 25%; tầng cao 1-10 tầng.

- Công trình cây xanh, công viên: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; Diện tích sử dụng đất khoảng 50,71ha; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao 1 tầng.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; Diện tích sử dụng đất khoảng 1,31ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1 tầng.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch; Diện tích sử dụng đất khoảng 27,82ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 4.188.185.044.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn nghìn một trăm tám mươi tám tỉ, một trăm tám mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*). Trong đó, tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 3.939.713.978.000 đồng và chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự kiến: 248.471.066.000 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 (628.227.757.000 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, đất đai.

b) Tiến độ thực hiện dự án: Khoảng 07 năm (từ năm 2025 đến năm 2032), cụ thể:

- Giai đoạn triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư 01 năm:

+ Từ Quý II/2025 đến Quý III/2025: Lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án;

+ Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2026: Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; đàm phán, hoàn thiện và tổ chức ký kết hợp đồng dự án.

- Giai đoạn thực hiện đầu tư dự án là 06 năm:

+ Từ Quý II/2026 đến Quý IV/2032: Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; 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 I/2033: 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

Thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; lập, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết; lập, phê duyệt dự án, báo cáo đánh giá tác động môi trường và các thủ tục hành chính khác đảm bảo theo đúng quy

định của pháp luật về đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, y tế, giáo dục... triển khai thực hiện dự án đầu tư đảm bảo đúng tiến độ và tuân thủ nghiêm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thực hiện.

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.

Đối với công trình nhà ở thương mại: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Nhà đầu tư trúng thầu được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở. Việc kinh doanh nhà ở thuộc dự án thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan. Chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đã được phê duyệt.

Nhà đầu tư thực hiện đóng tiền tương đương quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 3, Điều 4, Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình.

Nhà đầu tư trúng đấu thầu chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở cho người nước ngoài khi Bộ Công an và Bộ Quốc phòng có ý kiến đánh giá và Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản thông báo dự án đủ điều kiện kinh doanh theo quy định tại Điều 16, Điều 17, Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

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. 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 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.

Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng; tiếp nhận và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án sau khi được bàn giao.

Các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, và 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 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; Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn và các cơ quan 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT/UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, NN&MT;
- 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;
- UBND xã Hòa Sơn;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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

Nguyễn Văn Chương