

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu ngày tháng 5 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 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 2760 - TB/VPTU ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở và Chợ trung tâm xã Thanh Cao tại xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 251 /BC-STC ngày 07 tháng 5 năm 2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở và Chợ trung tâm xã Thanh Cao tại xã Thanh Cao, 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 nhà ở và Chợ trung tâm xã Thanh Cao.

**3. Mục tiêu hoạt động của dự án:** Đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu nhà ở và Chợ trung tâm 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 xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn đã được phê duyệt. Tạo điều kiện hình thành, phát triển và hoàn thiện kết cấu hạ tầng khu vực xung quanh dự án. Xây dựng một khu dân cư nông thôn 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:** xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

### **5. Quy mô dự án**

5.1. Tổng diện tích đất sử dụng: 95.032.64 m<sup>2</sup>; cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng</b>		<b>39.451,22</b>	<b>41,51</b>
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	8.184,19	8,61
2	Đất ở liền kề	LK	31.267,03	32,90
<b>II</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>8.543,34</b>	<b>8,99</b>
<b>III</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông</b>		<b>47.038,08</b>	<b>49,50</b>
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	812,83	0,86
2	Đất bãi đỗ xe	P	2.217,00	2,33



3	Đất giao thông		44.008,25	46,31
<b>Tổng</b>			<b>95.032,64</b>	<b>100,00</b>

## 5.2. Quy mô đầu tư

- Quy mô dân số: Khoảng 1.320 người.

- Đất ở thương mại có diện tích khoảng 31.267,03m<sup>2</sup>, với 330 lô đất ở liền kề thấp tầng. Mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 05 tầng, diện tích sàn xây dựng dự kiến khoảng 109.351,99m<sup>2</sup>, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến dự án: Chủ đầu tư phải thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 12 căn nhà ở có mặt tiền tiếp giáp tuyến đường ĐT.431 để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định. Đối với các lô đất còn lại, chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện bảo đảm tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan.

## 6. Tổng vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư: 170.798.196.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ, bảy trăm chín mươi tám triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn đồng*). Trong đó, tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 127.822.139.000 đồng và Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 42.976.057.000 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 20% tổng vốn đầu tư của dự án (34.160.000.000 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 2024.

b) Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến năm 2028.

- Giai đoạn triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư (01 năm): Quý II năm 2025 đến quý IV năm 2025: Lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư dự án; 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 theo quy định.



- Giai đoạn thực hiện đầu tư dự án là 03 năm (sau khi hoàn thành thủ tục đấu thầu, ký hợp đồng dự án hoặc chấp thuận Nhà đầu tư):

+ Từ Quý I/2026 đến Quý III năm 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 năm 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.

c) Phương án phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1: Giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý, đầu tư xây dựng và kinh doanh cụm nhà ở số 1 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng.

- Giai đoạn 2: Giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý, đầu tư xây dựng và kinh doanh cụm nhà ở số 2 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng.

## **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, 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,... 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: Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 12 căn nhà ở có mặt tiền tiếp giáp tuyến đường ĐT.431 để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy mô đầu tư được duyệt. Đối với các lô đất còn lại, chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thực hiện bảo đảm tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan.



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. Nhà đầu tư chỉ được chuyển nhượng nhà cho tổ chức, cá nhân người nước ngoài khi có văn bản thông báo của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 (Sau khi Bộ Công an và Bộ Quốc phòng có ý đánh giá về dự án).

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.

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.** Phê duyệt bằng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án (*chi tiết tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này*).

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm Tin học và Công báo): Thực hiện 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: Lập trình phê duyệt hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trình phê duyệt kết quả đấu thầu 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 theo quy định.

Các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, 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 4. 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 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 4;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT/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 xã Thanh Cao;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Bùi Đức Hình**



**Phụ lục**

**BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN  
CÁC HOẠT ĐỘNG LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

*(Kèm theo Quyết định số        /QĐ-UBND ngày    /5/2025  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)*

1. Tên dự án: Khu nhà ở và Chợ trung tâm xã Thanh Cao, huyện Lương Sơn.
2. Bên mời thầu: Sở Xây dựng.
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi, Một giai đoạn một túi hồ sơ.
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Từ quý II năm 2025.

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện Kế hoạch		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
1	Lập hồ sơ mời thầu	12	12				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	8	20				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	5	25				
4	Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	45	70				
5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	8	78				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	8	86				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	5	91				
8	Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	15	106				