ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1206 /QĐ-UBND	*Hà Nam, ngày 12 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phí Đông QL21, thành phố Phủ Lý

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023; Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 về việc 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; số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về việc quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về việc quy định chi tiết một số điều Luật nhà ở; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 1770-TB/TU ngày 23/5/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án chỉnh trang đô thị kết hợp xây dựng khu nhà ở phía Bắc hồ Lam Hạ, thành phố Phủ Lý và ý kiến chỉ đạo của Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân tỉnh (tại Văn bản số 424-CV/ĐU ngày 29/5/2025);

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam: số 25/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; số 87/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; số 97/NQ-HĐND ngày 6 tháng 12 năm 2025 về danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam; số 98/NQ-HĐND ngày 6 tháng 12 năm 2024 về danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất,

dự án chuyển mục đích sử dụng đất có diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2025;

Căn cứ các Quyết định, Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 1754/QĐ-UBND ngày 18/12/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021 - 2030; số 1086/QĐ-UBND ngày 8/8/2024 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; số 1296/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về việc phê duyệt quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050; số 01/QĐ-UBND ngày 03/1/2025 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; số 1931/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về danh mục dự án thu hút đầu tư và danh mục dự án thu hút đầu tư lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn tỉnh năm 2025; số 556/UBND-GTXD ngày 23/3/2023 về việc chủ trương lập đề xuất dự án ĐTXD Khu đô thị mới phía Đông QL21 thành phố Phủ Lý;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý (tại Tờ trình số 125/TTr-UBND ngày 28/4/2025) và đề nghị của Sở Tài chính (tại Tờ trình số 484/TTr-STC ngày 11/6/2025, Báo cáo thẩm định số 1838/BC-STC ngày 06/6/2025).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị phí Đông QL21, thành phố Phủ Lý với các nội dung sau:

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: Đầu tư xây dựng Khu đô thị phí Đông QL21, thành phố Phủ Lý.

3. Mục tiêu Dự án:

- Xây dựng khu đô thị mới đồng bộ, hiện đại, phù hợp theo định hướng phát triển chung của thành phố Phủ Lý, từng bước cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Nam đường Đinh Tiên Hoàng, địa bàn xã Liêm Chung và xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý.

- Hình thành khu đô thị mới, đồng bộ, hiện đại, khai thác cảnh quan thiên nhiên, điều kiện tự nhiên và bản sắc riêng nhưng vẫn đảm bảo kết nối đồng bộ khớp nối hạ tầng kỹ thuật làm tiền đề để hình thành đô thị thông minh trong tương lai, từng bước hoàn thiện các tiêu chí của đô thị loại I vào năm 2030.

- Quản lý, khai thác, phát huy hiệu quả quỹ đất, phù hợp với định hướng quy hoạch, góp phần tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.Giải quyết được vấn đề nhà ở trong điều kiện thành phố đang trên đà phát triển, góp phần tăng trưởng kinh tế của thành phố Phủ Lý nói riêng và của tỉnh Hà Nam nói chung. Là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch chi tiết, triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được duyệt

4. Quy mô Dự án:

4.1. Quy mô dân số: khoảng 3.200 người.

4.2. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất:

- Diện tích: khoảng 20,0 ha.

- Cơ cấu sử dụng đất dự án đề xuất dự kiến khoảng 20,00ha, bao gồm: đất ở mới 10,17ha *(trong đó đất nhà ở thấp tầng 7,77ha, đất nhà ở xã hội 2,19ha, đất tái định cư 0,21ha);* đất y tế 0,25ha; đất văn hóa thể thao 0,24ha; đất cây xanh đơn vị ở 4,35ha; đất giao thông 4,99ha *(trong đó đất giao thông 4,27ha, đất bãi đỗ xe khoảng 0,72ha)*;

4.3. Quy mô đầu tư dự án.

4.3.1. San nền và hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ san nền đảm bảo các tiêu chí theo quy hoạch và các quy định pháp luật hiện hành và đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực hiện trạng. Trước khi triển khai thi công các hạng mục công trình của dự án, chủ đầu tư phải bóc tầng đất mặt ruộng dày 20cm theo Điều 10 Nghị định 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa. Đối với quỹ đất các công trình không đề xuất đầu tư trong dự án, bàn giao cho địa phương quản lý: không thực hiện san nền, chỉ san gạt, tạo mặt bằng sạch để phục vụ công tác quản lý, đầu tư, thu hút đầu tư theo quy định.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe, hoàn trả kênh mương, ... tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt.... tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt.

4.3.2. Các công trình hạ tầng xã hội. Công trình văn hóa – thể thao: Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình văn hóa – thể thao theo quy hoạch được duyệt với diện tích đất khoảng 0,24ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

4.3.3 Công trình nhà ở:

- Nhà thấp tầng *(nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự):* đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ các công trình nhà ở trong phạm vi dự án với tổng diện tích đất khoảng 7,77ha, tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng từ 60% - 90%.

- Công trình nhà ở xã hội: đầu tư xây dựng và hoàn thiện công trình nhà ở xã hội với diện tích đất khoảng 2,19ha, mật độ xây dựng từ 55%-75%, tầng cao tối đa 06 tầng.

5. Vốn đầu tư:

5.1. Tổng vốn đầu tư dự án (dự kiến): khoảng **1.545,31 tỷ đồng**. Trong đó:

- Sơ bộ chi phí bồi thường, tái định cư, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự kiến: 54,74 tỷ đồng;

- Sơ bộ chi phí bảo vệ và phát triển đất trồng lúa khoảng 5,05 tỷ đồng.

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án *(chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)* dự kiến 1.485,52 tỷ đồng *(trong đó chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 223,62 tỷ đồng; chí phí đầu tư công trình trên đất khoảng 1.261,90 tỷ đồng)*;

(*Tổng vốn đầu tư là dự kiến trên cơ sở suất vốn đầu tư xây dựng công trình, làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành*).

5.2. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư được lựa chọn.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm (*kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của cấp có thẩm quyền*).

7. Địa điểm và vị trí, ranh giới:

7.1. Địa điểm*:* thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

7.2. Vị trí, ranh giới*:*

- Phía Bắc: Giáp đường gom đường sắt Bắc Nam;
- Phía Nam: Giáp địa phận huyện Thanh Liêm;
- Phía Tây: Giáp đường Lê Đức Thọ (QL21);
- Phía Đông: Giáp đường cao tốc Cầu Giẽ- Ninh Bình và nghĩa trang hiện trạng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: năm 2025 - 2029.

- Tiến độ góp vốn, huy động vốn: theo tiến độ thực hiện dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành: 36 tháng kể từ ngày giao đất (*hoàn thành đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành chậm nhất là ngày 31/12/2029).* Trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà đất không được tiếp tục sử dụng theo đúng quy định thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại theo đúng quy định pháp luật.

(Tiến độ đầu tư xây dựng, thời điểm bán hàng, kinh doanh sản phẩm được xác định cụ thể trong hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện trong nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan).

9. Phương thức giao đất, cho thuê đất; chuyển giao công trình.

9.1. Phương thức giao đất, cho thuê đất.

a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất:

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật *(giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh mặt nước, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, y tế, văn hóa thể thao, ...).* Thời hạn giao đất theo tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án được chấp thuận.

- Đất ở tái định cư, đất công trình y tế: Thời hạn giao đất cho Nhà đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án. Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật xung quanh, nhà đầu tư bàn giao quỹ đất cho địa phương quản lý.

b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

- Đất ở mới (đất ở biệt thự, liền kề): Thời hạn giao đất cho Nhà đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Điều kiện chuyển nhượng: khi có đầy đủ các điều kiện khi hoàn thành việc đầu tư dự án theo quy định. Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

- Đất nhà ở xã hội: Thời hạn giao đất cho Nhà đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Nhà đầu tư được giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch và hưởng các chế độ ưu đãi đầu tư (*nếu có*) theo quy định của pháp luật. Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

9.2. Phương thức chuyển giao công trình.

- Sau khi hoàn thành công tác GPMB và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình văn hóa thể thao, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho nhà nước quản lý sử dụng *(giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh mặt nước, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc, ...)*, và quỹ đất công trình y tế. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành công trình bàn giao theo quy định.

- Các công trình không bàn giao cho cơ quan nhà nước *(nhà ở thấp tầng, nhà ở xã hội)*, sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư quản lý, vận hành, khai thác, kinh doanh tuân thủ theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, bất động sản, xây dựng và các quy định khác có liên quan.

10. Tái định cư: Thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

11. Về việc cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở: Phạm vi Dự án không thực hiện việc chuyển nhượng nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

12. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Thực hiện theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu, về hiện trạng sử dụng đất; sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với các quy hoạch có liên quan trên địa bàn, sự phù hợp với chương trình, mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn; các nội dung khác trong tờ trình, hồ sơ đề xuất dự án đầu tư;

- Chủ động phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan thực hiện quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc hoàn thiện các thủ tục về xây dựng, triển khai xây dựng công trình tuân thủ

theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước theo đúng tiến độ dự án được chấp thuận.

2. Sở Tài chính.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trong báo cáo thẩm định và các nội dung khác có liên quan theo quy định pháp luật.

- Phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý Nhà nước được phân công.

- Thực hiện hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Sở Xây dựng.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tham gia ý kiến thẩm định đối với sự phù hợp của đề xuất dự án đầu tư với các quy hoạch có liên quan trên địa bàn, sự phù hợp với chương trình, mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn;

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Hướng dẫn nhà đầu tư được lựa chọn hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (*thiết kế, cấp phép xây dựng...);* đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc hoàn thiện các thủ tục về xây dựng, triển khai xây dựng công trình tuân thủ theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý Nhà nước được phân công.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tham gia ý kiến thẩm định đối với sự phù hợp của đề xuất dự án trong lĩnh vực đất đai, môi trường *(sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đánh giá sơ bộ tác động môi trường…)* và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách.

- Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục về đất đai *(giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...)*, môi trường; kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật về đất đai, môi trường và pháp luật khác có liên quan.

5. Các Sở, ngành có liên quan: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định, công tác quản lý Nhà nước và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách trong quá trình lập, thẩm định, tổ chức triển khai thực hiện dự án. Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Uỷ ban nhân dân thành phố Phủ Lý giải quyết các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng...; tham mưu tổ chức thực hiện quy trình các bước tiếp theo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

6. Trách nhiệm của Nhà đầu tư được lựa chọn.

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư (*đất đai, xây dựng, môi trường*...) theo đúng quy định. Quá trình triển khai dự án đảm bảo thực hiện đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận; tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bất động sản, bảo vệ môi trường, pháp luật có liên quan và cam kết của doanh nghiệp; thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, đất đai,…; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Triển khai đầu tư xây dựng, nghiệm thu, đưa dự án đi vào hoạt động theo đúng quy định, điều kiện của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, các thủ tục, điều kiện khác có liên quan theo quy định của pháp luật; được phép đưa các sản phẩm về nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua khi đủ các điều kiện theo quy định của luật kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan.

- Thực hiện chế độ lập, báo cáo tình hình thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này./.

***Nơi nhận*:**
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (*để b/c*);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NNMT, KT, THNV;
- Lưu: VT, GTXD.

QV. - D\QĐ\2025\0108

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

Nguyễn Anh Chức