

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Số: **168** /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Trị, ngày **27** tháng **11** năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI GIAO CHỦ ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu, ngày **27** tháng **11** năm 2025)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;
Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030;
Căn cứ Nghị quyết số 90/2025/NĐ-CP ngày 25/4/2025 của HĐND tỉnh Quảng Bình quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;*



Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 24/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 64-TB/TU ngày 12/11/2025 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương thực hiện Dự án Khu Nhà ở xã hội Đức Ninh Đông;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 122-TB/ĐU ngày 30/10/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh về chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu Nhà ở xã hội Đức Ninh Đông;

Xét Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư thực hiện dự án Dự án Khu Nhà ở xã hội Đức Ninh Đông ngày 14/10/2025 của Liên danh Công ty TNHH XD Đức Thắng và Công ty TNHH Xây Lắp Điện Số 1 Quảng Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Văn bản số 3241/SXD-QLN ngày 20/10/2025;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu Nhà ở xã hội Đức Ninh Đông với các nội dung chính như sau:

1. Tên các nhà đầu tư trong liên danh: Liên danh Công ty TNHH XD Đức Thắng và Công ty TNHH Xây Lắp Điện Số 1 Quảng Bình.

2. Tên Chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH XD Đức Thắng và Công ty TNHH Xây Lắp Điện Số 1 Quảng Bình.

a. Thành viên thứ nhất: Công Ty TNHH XD Đức Thắng

- Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố Diêm Bắc 1, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3100195189; đăng ký lần đầu: ngày 22/5/2002; đăng ký thay đổi lần thứ: 10, ngày 04/8/2025 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Quảng Trị cấp.

- Người đại diện theo pháp luật của công ty:

+ Ông: Trần Đại Thắng; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

- + Địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố Diêm Bắc 1, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.
- + Số căn cước công dân: 044066001053 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 07/9/2018.

b. Thành viên thứ hai: Công Ty TNHH Xây Lắp Điện Số 1 Quảng Bình

- Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố 13, Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình (cũ). Hiện nay là Tổ dân phố 13, Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3100479945; đăng ký lần đầu: ngày 28/4/2009; đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 06/6/2019 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp. Hiện nay là phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính, tỉnh Quảng Trị.

- Người đại diện theo pháp luật của Công ty:

+ Ông: Hoàng Đình Thúc; Chức danh: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

+ Địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố 13, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị.

+ Số căn cước công dân: 044079000801 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/5/2021.

3. Tên dự án: Khu Nhà ở xã hội Đức Ninh Đông.

4. Mục tiêu dự án: Hình thành khu nhà ở xã hội mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; từng bước hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội được Thủ tướng Chính phủ giao tại đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”.

5. Địa điểm, ranh giới thực hiện dự án.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

- Ranh giới thực hiện dự án: theo đồ án Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ); đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/2/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ). Ranh giới khu đất xác định như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư hiện có.

+ Phía Đông Nam: Giáp đường 23/8.

+ Phía Tây Nam: Giáp đường quy hoạch rộng 19m.

+ Phía Tây Bắc: Giáp quy hoạch đất giáo dục và khu dân cư hiện có.

6. Quy mô dự án:

6.1. Diện tích sử dụng đất: khoảng 77.159 m².

6.2. Dự kiến cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao công trình (tầng)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới, gồm:		30.300			39,27%
1.1	Đất nhà ở xã hội	NOXH 1&2	24.400	≤40	15	80,5%
1.2	Đất nhà ở thương mại (Nhà đầu tư được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án)	NOTM 1&2	5.900	≤80	03	19,5%
2	Đất bãi đỗ xe và cây xanh (Chưa bao gồm phần diện tích chỗ đỗ xe của nhà chung cư).	CX- BDX1,2,3,4	6.000	-	-	7,78%
3	Đất cây xanh, mặt nước	CX,MN	16.200	-	-	21,00%
4	Đất giao thông và HTKT khác		24.659	-	-	31,95%
Tổng cộng			77.159			100,00%

6.3. Quy mô xây dựng sơ bộ:

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: San nền; đường giao thông, vỉa hè; hào kỹ thuật; thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, đầu nối cấp nước; đầu nối cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, hệ thống công viên cây xanh

- Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng:

+ Xây dựng 04 toà nhà ở xã hội dạng chung cư (hoàn thiện tô trát, sơn và ốp lát theo kiến trúc, hoàn thiện thiết bị vận hành toà nhà như thang máy, điện, nước, thông gió, thông tin liên lạc, chỗ đậu xe, PCCC, tấm pin năng lượng mặt trời đặt trên mái...) với diện tích sử dụng đất khoảng 24.400m²; diện tích xây dựng khoảng 6.100m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 91.500m²; số tầng: 15 tầng; diện tích mỗi căn hộ từ 36m² đến 76m² (diện tích số căn trên 70m² chiếm không quá 10% tổng số căn); mật độ xây dựng ≤40%, hệ số sử dụng đất 3,75 lần (diện tích chỗ để xe của nhà chung cư phải đảm bảo theo quy định của QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư và Điều 144 Luật Nhà ở 2023).

+ Nhà đầu tư được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại lô đất có ký hiệu NOTM1& NOTM2 nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư. Đầu tư xây dựng hoàn thiện khoảng 30 căn nhà ở thương mại liền kề với diện tích sử dụng đất khoảng 5.900 m²; diện tích xây dựng khoảng 4.720 m²; tổng

diện tích sàn xây dựng khoảng 14.160 m²; số tầng: 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa ≤80%, hệ số sử dụng đất 2,4 lần.

- Đầu tư xây dựng bãi đỗ xe: Xây dựng 04 bãi đỗ xe kết hợp cây xanh với diện tích khoảng 6.000m².

6.4. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Tổng số khoảng 1.000 căn hộ ở dạng chung cư với diện tích mỗi căn hộ từ 36m² đến 76m² (diện tích số căn trên 70m² chiếm không quá 10% tổng số căn) và khoảng 30 căn nhà ở thương mại thấp tầng.

6.5. Quy mô dân số: khoảng 4.000 người.

6.6. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

- Hạ tầng bên trong dự án: Chủ đầu tư đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án (bao gồm các hạng mục: san nền; đường giao thông, vỉa hè; hào kỹ thuật; thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, đấu nối cấp nước; đấu nối cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe, hệ thống công viên, cây xanh) đảm bảo việc đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo điều kiện về vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ,... theo quy định;

- Hạ tầng bên ngoài dự án: đảm bảo khớp nối các hệ thống hạ tầng giao thông, cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc,... trong phạm vi dự án, thống nhất, đồng bộ với các quy hoạch được duyệt.

6.7. Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà Chủ đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà Chủ đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh: Nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh công trình nhà ở xã hội tại lô đất có ký hiệu NOXH1 và NOXH2 diện tích khoảng 24.400m², công trình nhà ở thương mại tại lô đất có ký hiệu NOTM1 và NOTM2 diện tích khoảng 5.900m² theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước: Bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (đường giao thông nội bộ, thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, hào kỹ thuật, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, hệ thống công viên cây xanh,...) được đầu tư xây dựng ngoài phần nhà ở xã hội.

- Việc bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã xây dựng xong cho chính quyền địa phương hoặc các đơn vị liên quan trực tiếp quản lý vận hành để tiếp nhận và quản lý vận hành, đảm bảo tuân thủ các quy định về chuyển giao công trình và quản lý khai thác công trình theo đúng quy định.

Quy mô dự án tại chủ trương đầu tư dự án đang là sơ bộ và sẽ được xác định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở được thẩm tra, kiểm toán và được Chủ đầu tư phê duyệt theo các quy định hiện hành.

7. Vốn đầu tư của dự án (dự kiến): 1.352 tỷ đồng, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 270,840 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 20,03% tổng vốn đầu tư dự án.

- Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 1.081,160 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 79,97% tổng vốn đầu tư dự án.

Sơ bộ vốn đầu tư của dự án chỉ là dự kiến, không sử dụng để tính toán giá bán nhà ở xã hội.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày Chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

9. Tiến độ, thời gian thực hiện dự án: Không quá 05 năm kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư thực hiện Dự án. Cụ thể:

- Quý IV năm 2025: Hoàn thành các thủ tục chấp thuận Chủ trương đầu tư và giao Chủ đầu tư thực hiện Dự án.

- Quý II năm 2026: Hoàn thành thủ tục bồi thường GPMB, thủ tục giao đất, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, cấp Giấy phép xây dựng, rà phá bom mìn và khởi công Dự án.

- Quý III năm 2026: Triển khai xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật: hoàn thành Quý I năm 2028; Triển khai xây dựng 02 toà nhà chung cư nhà ở xã hội (dự án có 4 toà nhà chung cư nhà ở xã hội): hoàn thành Quý III năm 2029.

- Quý II năm 2027: Triển khai xây dựng 30 căn nhà ở thương mại: hoàn thành trong năm 2029.

- Quý I năm 2028: Triển khai 02 căn chung cư xã hội còn lại: hoàn thành quý II năm 2030.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng cơ bản dự án, đưa dự án vào khai thác vận hành, bàn giao đưa vào sử dụng trong quý IV năm 2030.

10. Các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ: Chủ đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án.

1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư, Chủ đầu tư đối với dự án.

a) Yêu cầu về thực hiện dự án:

- Việc thực hiện dự án phải phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư dự án, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, thi công và nghiệm thu;

- Chủ đầu tư chỉ được thực hiện việc thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng sau khi Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông,

thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 (phê duyệt tại Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình cũ) và Quy hoạch điều chỉnh chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 (phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình cũ) và quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

b) Yêu cầu bố trí đủ vốn để thực hiện dự án: Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án.

c) Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án: Đảm bảo đúng theo chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư dự án được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt; Việc điều chỉnh tiến độ phải được sự chấp thuận của UBND tỉnh Quảng Trị bằng văn bản theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đầu tư.

d) Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường: Chủ đầu tư phải thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án; thực hiện các yêu cầu về bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

đ) Yêu cầu về chất lượng công trình của dự án: Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý dự án bảo đảm đúng quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở và pháp luật liên quan, cụ thể:

- Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở cần nghiên cứu, bám sát các quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở để thực hiện và một số quy định của pháp luật có liên quan; trong đó, lưu ý bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sử dụng trên 70m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án; diện tích chỗ để xe của nhà chung cư phải đảm bảo theo quy định của QCVN 04:2021/BXD về Nhà chung cư và Điều 144 Luật Nhà ở 2023; tính toán phương án thiết kế, đầu nối hạ tầng khu vực dự án phù hợp với quy mô dân số theo Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư Dự án;

- Công trình xây dựng đảm bảo theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt, cấp phép xây dựng; bảo đảm an toàn phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường; bảo đảm an ninh, an toàn xã hội phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng áp dụng cho dự án và chỉ dẫn kỹ thuật của dự án; bảo đảm chất lượng theo quy định của thiết kế dự án; trình tự thi công, nghiệm thu theo quy định của pháp luật xây dựng; bảo đảm xây dựng đồng bộ công trình và từng bộ phận, hạng mục của công trình.



- Không vi phạm các quy định của pháp luật về xây dựng cũng như pháp luật khác có liên quan.

e) Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

- Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với nhà nước gồm: Nộp các khoản thuế phí theo quy định của pháp luật về thuế, phí. Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật.

- Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước đối với phần diện tích đất đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định.

g) Các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm khác:

- Chủ đầu tư thực hiện đúng cam kết về việc tự ứng trước kinh phí để thực hiện công tác GPMB, đảm bảo đúng quy định pháp luật, trình tự, thủ tục và phù hợp với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan trong quá trình triển khai GPMB, đảm bảo tiến độ; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ liên quan đến chi phí GPMB.

- Chỉ được phép triển khai thực hiện dự án sau khi hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục pháp lý khác theo quy định. Thực hiện dự án theo quy định; tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

- Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở sau khi khởi công Dự án.

- Hoạt động chuyển nhượng dự án (nếu có), huy động vốn của khách hàng phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật, hướng dẫn thi hành luật liên quan.

- Thực hiện công tác đánh giá, giám sát đầu tư theo quy định, gửi báo cáo về Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân phường Đồng Hới về kết quả thực hiện dự án theo định kỳ.

- Tổ chức thi công hoàn thành, quản lý, vận hành và bảo trì, sửa chữa các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương.

- Chủ đầu tư chấp hành quy định về vị trí, độ cao được phép xây dựng; lắp đặt và duy trì hoạt động hệ thống cảnh báo hàng không đối với công trình theo quy định tại phụ lục IV 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 trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến đất ở theo quy định của pháp luật.

- Hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu phục vụ công tác lưu trữ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua theo quy định tại khoản 3 Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Dự án sau khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm tự tổ chức quản lý, vận hành nhà chung cư hoặc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành đảm bảo điều kiện, năng lực theo quy định; xây dựng đơn giá quản lý vận hành nhà chung cư, tổ chức quản lý người sử dụng căn hộ đảm bảo chính chủ theo hợp đồng mua bán căn hộ; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị; chuyển giao Ban Quản trị quản lý toàn bộ tòa nhà kể cả chi phí bảo trì công trình.

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến đến các hộ sử dụng căn hộ chung cư về mục đích sử dụng, hình thức mua bán, chuyển nhượng căn hộ, các hình thức xử lý vi phạm khi sang nhượng căn hộ trái phép.

- Tuân thủ quy định về đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường và an toàn PCCC đối với dự án.

- Thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Cơ quan có thẩm quyền sẽ xem xét chấm dứt hoạt động dự án mà không bồi thường, hoàn trả các chi phí liên quan đến các công việc đã thực hiện đối với dự án trong trường hợp Nhà đầu tư, Chủ đầu tư thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ các nội dung cam kết và các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư hoặc vi phạm các quy định khác mà theo quy định của pháp luật dự án bị chấm dứt hoạt động.

Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư dự án và văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước đối với dự án

a) Sở Tài chính:

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư theo quy định; phối hợp với các sở, ngành, địa phương kiểm tra, xử lý các tồn tại, vướng mắc của dự án theo thẩm quyền được giao; phối hợp Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND tỉnh quyết định cho phép Chủ đầu tư được hưởng các chính sách ưu đãi hỗ trợ đầu tư đảm bảo đúng quy định tại Luật Ngân sách nhà nước, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng

dự án; theo dõi việc chấp hành các giải pháp về bảo vệ môi trường và các vấn đề khác có liên quan đến dự án thuộc chức năng quản lý nhà nước của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

c) Sở Xây dựng:

- Thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, quản lý nhà nước của cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan quản lý nhà cấp tỉnh đối với dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị, nhà ở, kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan và Quyết định chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời giao Chủ đầu tư, quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Theo dõi kiểm tra, đôn đốc tiến độ thực hiện dự án của Chủ đầu tư theo đúng tiến độ cam kết.

d) Cơ quan Thuế: Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thuế, phí; Thông báo và đôn đốc thu tiền sử dụng đất, thu các loại thuế, phí (nếu có) của chủ đầu tư theo quy định.

đ) Ủy ban nhân dân phường Đồng Hới:

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000 (phê duyệt tại Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình cũ) và Quy hoạch điều chỉnh chi tiết phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500 (phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình cũ) theo đúng quy định; bảo đảm phù hợp với chỉ tiêu thực hiện dự án, đồng thời có trách nhiệm cập nhật nội dung điều chỉnh vào trong đồ án quy hoạch chung, các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc địa giới của phường để quản lý và thực hiện quy hoạch đô thị trong khu vực đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

- Chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng Dự án này theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 86 Luật Đất đai.

- Phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư trong quá trình thi công; giám sát xây dựng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị mà Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho nhà nước sau khi hoàn thành, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực; sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với các đơn vị có liên quan để tiếp nhận, quản lý, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị được Chủ đầu tư bàn giao.

- Hướng dẫn, hỗ trợ Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan thuộc thẩm quyền.

e) Sở Xây dựng, các sở, ngành, địa phương và đơn vị có liên quan triển khai thực hiện các quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP



ngày 10/10/2025 và Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của mình triển khai thực hiện đầy đủ, chính xác, chặt chẽ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật; hướng dẫn, hỗ trợ Chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án kịp thời, có hiệu quả; thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, quản lý nhà nước để dự án triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật; chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và trước pháp luật về các vấn đề liên quan đến dự án thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của mình; thường xuyên kiểm tra, giám sát Dự án triển khai thực hiện đúng tiến độ cam kết; có biện pháp xử lý nghiêm trong trường hợp Dự án chậm tiến độ.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Trong quá trình thực hiện, trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Quyết định này hoặc văn bản quy phạm pháp luật có liên quan được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó theo đúng quy định.

2. Các Sở, ngành, đơn vị, địa phương: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Quảng Trị, UBND phường Đồng Hới, Liên danh Nhà đầu tư Công ty TNHH XD Đức Thắng và Công ty TNHH Xây Lắp Điện Số 1 Quảng Bình và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng, Liên danh Nhà đầu tư Công ty TNHH XD Đức Thắng và Công ty TNHH Xây Lắp Điện Số 1 Quảng Bình và một bản được lưu tại UBND tỉnh Quảng Trị. / *gưu*

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 3;
- Đảng ủy UBND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở: TC, NN&MT;
- Thuế tỉnh Quảng Trị;
- UBND phường Đồng Hới;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXD.

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



Hoàng Nam