

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư  
Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Tây Phù Vân,  
phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình  
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2026)**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ các Luật: Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Đầu tư năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 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 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025;

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 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 2 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Văn bản số 4947/BXD-QLN ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Bộ Xây dựng về ưu đãi về đầu tư dự án nhà ở xã hội và quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản;

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 422/TTr-SXD ngày 12 tháng 6 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 5755/BC-SXD ngày 12 tháng 6 năm 2026.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư với những nội dung như sau:

**1. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700226267 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Nam (*nay Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình*) cấp lần đầu ngày 18 tháng 02 năm 2005, được Phòng Doanh nghiệp Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 16 tháng 7 năm 2025.

- Loại hình tổ chức kinh tế: Công ty TNHH hai thành viên trở lên.

- Địa chỉ trụ sở: KCN Châu Sơn, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Mã số thuế: 0700226267.

**2. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Tây Phù Vân, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình.

**3. Địa điểm thực hiện dự án:** tại phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình.

**4. Mục tiêu dự án**

- Góp phần đáp ứng mục tiêu của 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” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023; đồng thời góp phần hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030 được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12 tháng 01 năm 2026.

- Tạo điều kiện để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có chỗ ở an toàn, nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

- Cùng với việc giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, Dự án sẽ góp phần cân đối cung - cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa, từ đó tác động hạ giá thành phân khúc nhà ở thương mại, giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh hơn.

**5. Quy mô dự án**

**5.1. Quy mô dân số:** Khoảng 644 người.

**5.2. Diện tích, cơ cấu sử dụng đất**

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: **1,24 ha** (12.406,0 m<sup>2</sup>).

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến gồm: Đất xây dựng công trình khoảng 6.009,0 m<sup>2</sup>, diện tích công viên cây xanh khoảng 2.533,0 m<sup>2</sup>, diện tích giao thông, bãi đỗ xe, sân đường nội bộ khoảng 3.864,0 m<sup>2</sup>.

### **5.3. Quy mô đầu tư xây dựng**

Đầu tư xây dựng 03 khối chung cư nhà ở xã hội 05 tầng nổi; cây xanh cảnh quan, sân đường nội bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật nằm trong ranh giới dự án. Tổng diện tích sàn kinh doanh khoảng 19.476,7 m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội khoảng 18.027,0 m<sup>2</sup>; diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại khoảng 1.449,7 m<sup>2</sup>.

*(Quy mô, kết cấu, giải pháp thiết kế công trình được xác định chính xác tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp, tuân thủ các quy định hiện hành. Đối với phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại ưu đãi chủ đầu tư luôn phải đảm bảo không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án, không bao gồm phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư)*

### **5.4. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp**

Căn hộ chung cư: dự kiến 500 căn hộ nhà ở xã hội (*trong đó: căn hộ cho thuê khoảng 50%, căn hộ bán khoảng 50%*); diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại.

**6. Vốn đầu tư dự án: 329.300.380.000 đồng** (*Bằng chữ: Ba trăm hai mươi chín tỷ, ba trăm triệu, ba trăm tám mươi nghìn đồng*), cụ thể:

- Vốn góp từ nguồn vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án: 65.860.076.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi năm tỷ, tám trăm sáu mươi triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*), tương đương khoảng 20,0% tổng vốn đầu tư.

- Vốn vay, huy động hợp pháp khác: 263.440.304.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi ba tỷ, bốn trăm bốn mươi triệu, ba trăm linh tư nghìn đồng*), tương đương khoảng 80,0% tổng vốn đầu tư.

**7. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm tính từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất.

**8. Tiến độ thực hiện:** Năm 2026 - 2027, trong đó:

**8.1. Tiến độ góp vốn, huy động vốn:** Theo tiến độ thực hiện dự án.

**8.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành**

- Thủ tục về đất đai và thủ tục xây dựng: Quý II năm 2026.

- Thi công xây dựng công trình từ Quý II/2026 đến Quý IV/2027.

- Bàn giao đưa công trình vào hoạt động: Từ Quý IV/2027.

**9. Cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ:** Dự án được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Sở Xây dựng**

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán về các nội dung, thông tin, số liệu báo cáo tại hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và các tài liệu có liên quan; chịu trách nhiệm về việc xác định quy mô Dự án đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch, sự phù hợp, đồng bộ về hạ tầng trong khu vực và các quy định có liên quan đã được phê duyệt, với chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh...; chịu trách nhiệm về nội dung tham mưu, đề xuất đảm bảo tuân thủ đầy đủ cơ sở pháp lý, pháp luật hiện hành và trách nhiệm giải trình về các nội dung liên quan đảm bảo theo đúng quy định và yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh<sup>1</sup>.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*kiểm tra, giám sát...*) về lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, giao thông, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan của pháp luật; rà soát, kịp thời báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện theo đúng quy định, đảm bảo đồng bộ thống nhất trên địa bàn.

- Tổ chức lập, cập nhật, kế hoạch phát triển nhà ở; thực hiện nghiêm công tác quản lý quy hoạch, giải quyết các thủ tục quy hoạch của dự án, quy hoạch đô thị và nông thôn đảm bảo cơ sở pháp lý theo đúng quy định pháp luật, đồng bộ thống nhất trên địa bàn và các nội dung liên quan làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án khi đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, hướng dẫn Chủ đầu tư, đơn vị liên quan thực hiện đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư được chấp thuận, tuân thủ theo đúng quy hoạch; hoàn thiện các thủ tục liên quan để triển khai thực hiện dự án theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu, tham mưu đề xuất phương án đầu tư, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

### **2. Sở Tài chính**

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về nội dung tham mưu và thực hiện chức năng quản lý nhà nước (*hướng dẫn, kiểm tra, giám sát...*) lĩnh vực tài chính, đầu tư và các quy định khác có liên quan; đồng thời phối

---

<sup>1</sup> Chi thị số 05/CT-UBND ngày 13/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh

hợp với cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu xác định các nghĩa vụ về tài chính (nếu có) của nhà đầu tư theo quy định.

- Chủ trì phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra công tác quản lý, xử lý tài sản công liên quan đến quá trình thực hiện dự án (nếu có).

### **3. Sở Nông nghiệp và Môi trường**

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về nội dung tham mưu và thực hiện chức năng quản lý nhà nước (hướng dẫn, kiểm tra, giám sát...) về lĩnh vực đất đai, môi trường, thủy lợi và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

- Chủ trì kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư giải quyết các thủ tục, chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh, ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước của đơn vị:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Phù Vân hướng dẫn nhà đầu tư, thực hiện thu hồi đất, giao đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội theo đúng thẩm quyền, quy định của pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **4. Ủy ban nhân dân phường Phù Vân**

- Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, thực hiện quản lý nhà nước trên địa bàn, nghiên cứu, hướng dẫn việc thu hồi đất, giao đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, chủ động kiểm tra, giám sát, nắm bắt tình hình, tiến độ thực hiện Dự án, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, đất đai và hoạt động Dự án theo quy định, hỗ trợ Nhà đầu tư giải quyết các khó khăn, vướng mắc (nếu có); kịp thời báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh qua Sở Xây dựng.

- Rà soát, cập nhật nhu cầu sử dụng đất của Dự án vào chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương giai đoạn 2026 - 2030 theo quy định; cập nhật quy hoạch đô thị và nông thôn theo thẩm quyền.

### **5. Chủ đầu tư dự án (Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam)**

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư, quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Triển khai thực hiện dự án theo Quyết định này và các quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở, nhà ở xã hội, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

- Xây dựng công trình với quy mô phù hợp theo quy hoạch để kinh doanh, vận hành khai thác theo quy định của pháp luật.

- Lập, trình hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; Lập, trình thẩm duyệt quy hoạch, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế - dự toán và thi công các hạng mục công trình để đảm bảo yêu cầu về quy hoạch, xây dựng, chi phí và phòng cháy, chữa cháy theo quy định. Chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu đánh giá các chỉ số về hiệu quả dự án, để tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư, giá trị tổng mức đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

- Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Có trách nhiệm tổ chức thực hiện và có biện pháp kiểm soát chất lượng công trình nhà ở xã hội trong quá trình khảo sát, lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình và các công việc liên quan trong quá trình triển khai dự án, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến các dự án đầu tư đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật. Triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ được cấp và cam kết của chủ đầu tư, nếu chậm triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin theo quy định (*Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ...*) trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên Trang thông tin điện tử của Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; chỉ được triển khai thực hiện đầu tư, xây dựng, kinh doanh các sản phẩm bất động sản khi đủ điều kiện theo quy định; đảm bảo các điều kiện của tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Lập và gửi báo cáo về tình hình thực hiện và hoạt động của dự án định kỳ hàng quý, hàng năm theo quy định tại Điều 47 Luật Đầu tư năm 2025, nội dung báo cáo theo Điều 94 Nghị định 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ. Đồng thời, lập và gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư gửi về Sở Tài chính theo quy định tại Điều 94 Nghị định 19/2026/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, b, c và d khoản 6 Điều 99 Nghị định 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ, thực hiện báo cáo trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư và các báo cáo khác theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác của nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và

quy định thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và quy định khác của pháp luật có liên quan.

**6. Các sở, ban, ngành liên quan:** Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ động hướng dẫn, hỗ trợ nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục của dự án; tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và quá trình triển khai dự án, bảo đảm tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và các quyết định có liên quan của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công an tỉnh, Thuế tỉnh Ninh Bình, Thanh tra tỉnh, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phù Vân; Giám đốc (*Người đại diện theo pháp luật*) Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được gửi 01 (*một*) bản cho Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và 01 (*một*) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (*để b/c*);
  - Các PCT UBND tỉnh;
  - Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,4,5,8;
  - Lưu: VT, VP8.
- VND\_VP8\_26.88.QĐ

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

**Trần Anh Dũng**