

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 6 năm 2022)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;*

*Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 về 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;*

*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 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của 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;*

*Căn cứ Thông báo số 1069-TB/VPTU ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng khoáng nóng cao cấp Hồ Khả tại xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn;*

Theo đề nghị Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 213/BC-SKHĐT ngày 27 tháng 5 năm 2022.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng khoáng nóng cao cấp Hồ Khả tại xã Quý Hòa, huyện Lạc 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.
2. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng khoáng nóng cao cấp Hồ Khả.
3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu hỗn hợp gồm nhiều chức năng như: Nhà ở chất lượng cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe cao cấp, thỏa mãn nhu cầu đa dạng của du khách; đảm bảo sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, bảo vệ và phát huy được các cảnh quan sinh thái tự nhiên trong khu vực; góp phần xây dựng xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình trở thành điểm nhấn trong phát triển các dịch vụ du lịch; bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

### 4. Quy mô dự án

#### a) Quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất của dự án

- Quy mô dân số: Khoảng 4.600 người.
- Diện tích sử dụng đất của dự án khoảng 85,22ha.
- Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 07/3/2022 (bao gồm cả diện tích công trình thủy lợi và mặt nước Hồ Khả) như sau: Đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ là 6,21ha; Đất giáo dục là 0,88ha; Đất di tích - tôn giáo là 0,68ha; Đất cây xanh - mặt nước 28,76ha; Đất nhóm ở là 42,79ha; Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật là 1,46ha; Đất cây xanh cảnh quan tự nhiên là 9,82ha; Đất giao thông là 9,32ha.

Đối với công trình và mặt nước Hồ Khả (diện tích khoảng 14,7ha): Không thực hiện đấu thầu phần diện tích này. Trường hợp nhà đầu tư sau khi được lựa chọn có nhu cầu khai thác, sử dụng mặt nước Hồ Khả, nhà đầu tư có trách nhiệm làm việc cơ quan được giao quản lý để thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm đất ở

Đất nhóm ở có diện tích 42,79ha, sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án như sau:

- Nhà ở biệt thự đơn lập: Khoảng 110 đến 200 căn, mật độ xây dựng tối đa dự kiến 25%, diện tích trung bình mỗi căn từ 600m<sup>2</sup> đến 750m<sup>2</sup>; chiếm khoảng 35% tổng số lượng nhà ở trong dự án.

- Nhà ở biệt thự nghỉ dưỡng song lập, tứ lập (*branded-villas*): Khoảng 100 đến 120 căn với mật độ xây dựng tối đa dự kiến từ 30% đến 35%, diện tích trung bình mỗi căn từ 450m<sup>2</sup> đến 500m<sup>2</sup>; chiếm 65% tổng số lượng nhà ở trong dự án.

*c) Hình thức đầu tư, kinh doanh sản phẩm và quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến dự án*

Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, sau khi đầu tư xong chủ đầu tư bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

Đối với công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, việc quản lý công trình hạ tầng xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với công trình nhà ở thương mại: Nhà đầu tư tiến hành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ các công trình nhà ở shophouse, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự nằm trong ranh giới quy hoạch. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở cho các khách hàng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với các công trình dịch vụ, thương mại, công trình hỗn hợp, thể dục thể thao: Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, sử dụng đất có thời hạn, nhà đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và đưa vào khai thác thương mại.

Đối với phần diện tích quy hoạch là đất di tích - tôn giáo: Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đầu tư theo quy định của Luật tín ngưỡng, tôn giáo và pháp luật khác có liên quan.

5. Vốn đầu tư của dự án: 2.627.888.907.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm hai mươi bảy tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu, chín trăm linh bảy nghìn đồng*), trong đó: Chi phí xây dựng: 2.009.520.921.201 đồng; Chi phí thiết bị: 67.263.462.960 đồng; Chi phí giải phóng mặt bằng: 156.425.492.700 đồng; Chi phí quản lý dự án: 18.672.179.599 đồng; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 43.353.129.597 đồng; Chi phí khác: 216.322.683.500 đồng; Dự phòng: 116.331.037.443 đồng.

Nguồn vốn: Nhà đầu tư có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện dự án đúng tiến độ. Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dành cho dự án đảm bảo không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án.

8. Thời hạn hoạt động của dự án

- Đất ở: Thời gian sử dụng đất lâu dài.

- Đất thương mại, dịch vụ: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cho thuê đất thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Quý Hòa, huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

8. Tiến độ thực hiện dự án và phân kỳ đầu tư

*a) Tiến độ thực hiện dự án*

- Đến hết Quý II năm 2022: Hoàn thành giai đoạn chuẩn bị đầu tư.
- Từ Quý III năm 2022 đến Quý IV năm 2022: Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.
- Từ Quý I năm 2023 đến Quý IV năm 2025: Đầu tư xây dựng các hạng mục của dự án.
- Quý I năm 2026: Hoàn thành đầu tư, đưa dự án đi vào hoạt động.

*b) Phân kỳ đầu tư*

Sau khi hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng, giai đoạn đầu tư của dự án được chia thành 2 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1 (*Từ IV năm 2022 đến hết quý IV năm 2024*): Đầu tư hoàn thiện Khu nghỉ dưỡng, gồm các hạng mục chính: Khoảng 112 căn Villa nghỉ dưỡng, khoảng 204 căn hộ dịch vụ khoáng nóng Yoko park Onsen, nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe, Khu nghỉ dưỡng biệt thự ven hồ, Cầu lạc bộ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan. Chi phí đầu tư dự kiến khoảng 1.756.089.005.000 đồng.

- Giai đoạn 2 (*Từ II năm 2023 đến hết quý IV năm 2025*): Đầu tư hoàn chỉnh Khu Thương mại, gồm các hạng mục chính: Nhà hàng bên suối, Nhà hàng nổi, Làng thương mại bậc thang, Công viên phiêu lưu và hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan. Chi phí đầu tư dự kiến khoảng 871.799.902.000 đồng.

9. Ưu đãi đầu tư: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Trách nhiệm của nhà đầu tư

Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và luật kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan.

Làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục liên quan đến đánh giá, phê duyệt trữ lượng, cấp phép khai thác nước khoáng nóng trước khi khai thác, sử dụng.

Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, sau khi đầu tư xong chủ đầu tư bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác.

Đối với công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, việc quản lý công trình hạ tầng xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với công trình nhà ở thương mại: Nhà đầu tư tiến hành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ các công trình nhà ở shophouse, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự nằm trong ranh giới quy hoạch. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở cho các khách hàng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với các công trình dịch vụ, thương mại, công trình hỗn hợp, thể dục thể thao: Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, sử dụng đất có thời hạn, nhà đầu tư chịu trách nhiệm xây dựng đồng bộ, hoàn thiện và đưa vào khai thác

thương mại; nhà đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, duy tu, bảo dưỡng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với phân diện tích quy hoạch là đất di tích - tôn giáo: Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đầu tư theo quy định của Luật tín ngưỡng, tôn giáo và pháp luật khác có liên quan.

Trường hợp có nhu cầu khai thác, sử dụng mặt nước Hồ Khả, nhà đầu tư làm việc với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để được hướng dẫn thực hiện thủ tục theo quy định về bảo vệ công trình thủy lợi và phòng chống thiên tai. Trong quá trình thực hiện dự án, không làm ảnh hưởng đến an toàn công trình và nhiệm vụ của công trình thủy lợi. Tuân thủ phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi quy định tại Điều 40 Luật Thủy lợi; Điều 4 Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình; Khoản 1 Điều 1 Quyết định số 79/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2021 sửa đổi Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình; Các hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi quy định tại Khoản 1 Điều 44 Luật Thủy lợi phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

Thanh toán tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại, trả tiền thuê đất dịch vụ thương mại sau khi cơ quan chức năng của tỉnh xác định số tiền phải nộp theo quy định. Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và ứng kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nộp đầy đủ các loại thuế, phí trong quá trình triển khai.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Trách nhiệm của cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan tiến hành lựa chọn nhà đầu tư theo quy định hiện hành.

b) Sở Thông tin và Truyền thông có trách nhiệm: Đăng tải Quyết định này lên Công thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

c) Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Cục Thuế tỉnh Hòa Bình căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án tuân thủ theo các quy định hiện hành.

d) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục liên quan đến khai thác, sử dụng mặt nước Hồ Khả, bảo đảm quy định về bảo vệ công trình thủy lợi Hồ Khả và phòng chống thiên tai.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn: Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng. Thực hiện việc tiếp nhận khi được bàn giao và quản lý vận hành, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự

án và khu đất quy hoạch di tích - tôn giáo theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

**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: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Hòa Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lạc Sơn 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VPUBND tỉnh;
- Các Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (NĐK).

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

**Nguyễn Văn Chương**