

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu ngày tháng 4 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 2723 - TB/VPTU ngày 26 tháng 4 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hợp Thành, tại xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 195 /BC-STC ngày 18 tháng 4 năm 2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hợp Thành tại xã Hợp Thành, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hòa Bình với những nội dung sau đây:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu.

**2. Tên dự án:** KHU ĐÔ THỊ HỢP THÀNH TẠI XÃ HỢP THÀNH.

**3. Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (hệ thống giao thông, cây xanh, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, hệ thống cấp, thoát nước và phòng cháy chữa cháy hiện đại), các biệt thự sinh thái (nhà ở), khách sạn - resort (tiêu chuẩn 5 sao), với đầy đủ các công trình dịch vụ tiện ích, công viên cây xanh cảnh quan thu hút khách đến sinh sống và nghỉ ngơi nhằm khai thác tốt lợi thế về vị trí địa lý, tài nguyên thiên nhiên, khí hậu... Tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tăng tỷ trọng dịch vụ thương mại.

### **4. Quy mô dự án**

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

- Quy mô dân số khoảng 744 người, lưu trú khoảng 150 người (khách sạn 150 phòng nghỉ).

- Diện tích đất sử dụng: 266.001,06m<sup>2</sup>.

- Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Loại đất	Diện tích sử dụng đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lượng căn
1	Đất biệt thự	57.100,35	33.877,41		2	186
	<i>Biệt thự núi</i>	40.294,45	25.935,57	71,61	2	159
	<i>Biệt thự ven suối</i>	16.806,00	7.941,84	55,00	2	27
2	Đất dịch vụ du lịch	52.492,53	7.455,68	14,2		
	<i>Khách sạn - Resort</i>	44.709,26	2.785,71	6,23	2-5	150 phòng
	<i>Dịch vụ tiện ích</i>	7.783,27	4.669,96	60,00	1,5	
3	Cây xanh cảnh quan	83.625,66	4.181,28	5	1	

TT	Loại đất	Diện tích sử dụng đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số lượng căn
4	Cây xanh cách ly	25.237,47				
5	Công viên chuyên đề	8.299,71	2.074,93	25	1	
6	Đất mặt nước	6.117,47				
7	Đất giao thông	33.127,77				
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.001,06</b>	<b>47.589,3</b>	<b>17,89</b>		

*b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở thương mại*

Đất ở thương mại thấp tầng với diện tích đất khoảng 5,71ha, gồm 186 lô đất, thực hiện xây thô và hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ các căn nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo đề xuất, trong đó:

- Đất ở biệt thự núi có tổng diện tích khoảng 25.935,57m<sup>2</sup>, gồm 159 lô đất, mật độ xây dựng tối đa 71,61%, tầng cao tối đa 02 tầng, diện tích sàn dự kiến 51.871,14m<sup>2</sup>.

- Đất ở biệt thự ven sông có tổng diện tích khoảng 16.806m<sup>2</sup>, gồm 27 lô đất, mật độ xây dựng tối đa 55,00%, tầng cao tối đa 02 tầng, diện tích sàn dự kiến 15.883,68m<sup>2</sup>.

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

Nhà 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 và xây thô, hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ các căn nhà ở trên diện tích thực hiện dự án. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư được lựa chọn phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (San nền; hệ thống đường giao thông; cầu; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện sinh hoạt; hệ thống cấp điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh ...).

Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ. Sau khi đầu tư xong bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tự quản lý, vận hành, khai thác hoặc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư, quản lý, vận hành và thực hiện các nghĩa vụ về đất đai.

Các công trình dịch vụ thương mại: Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo đề xuất, thực hiện theo hình thức sử dụng đất có thời hạn.

## **5. Tổng vốn đầu tư của dự án**

Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 866.747.000.000 đồng (*Bảng chữ: Tám trăm sáu mươi sáu tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng*), trong đó: Chi phí đầu tư xây dựng khoảng 787.952.000.000 đồng, chi phí dự phòng khoảng 78.795.000.000 đồng.

Phương án huy động vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư của dự án (tương đương khoảng 130.012.050.000 đồng), còn lại là vốn vay hợp pháp.

Tổng vốn đầu tư nêu trên là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu thầu. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

**6. Địa điểm thực hiện dự án:** Xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

## **7. Tiến độ thực hiện dự án**

- Chuẩn bị các nội dung đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư: Đến hết tháng 8 năm 2025.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý về quy hoạch, xây dựng, đất đai, giải phóng mặt bằng; đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt: Từ tháng 9 năm 2025 đến hết tháng 9 năm 2027.
- Đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 186 căn biệt thự và xây dựng hoàn thiện các hạng mục kiến trúc (khách sạn - resort, dịch vụ tiện ích, công viên chuyên đề, cây xanh cảnh quan): Từ tháng 10 năm 2027 đến hết tháng 10 năm 2029.
- Đưa dự án vào hoạt động kinh doanh từ tháng 11 năm 2029.

**8. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (thời điểm xác định theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, người mua quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

## **10. Trách nhiệm của nhà đầu tư**

Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp khoản tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội tương đương với 20% giá trị quỹ đất ở của dự án vào ngân sách và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

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

Nhà 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 và xây thô, hoàn thiện mặt ngoài toàn

bộ các căn nhà ở trên diện tích thực hiện dự án. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư được lựa chọn phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (San nền; hệ thống đường giao thông; cầu; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện sinh hoạt; hệ thống cấp điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh).

Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ. Sau khi đầu tư xong bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tự quản lý, vận hành, khai thác hoặc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư, quản lý, vận hành và thực hiện các nghĩa vụ về đất đai.

Các công trình dịch vụ thương mại: Nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo đề xuất, thực hiện theo hình thức sử dụng đất có thời hạn.

Phối hợp với cơ quan quân sự, cơ quan công an địa phương để triển khai dự án đúng mốc giới đã được Bộ Quốc phòng thống nhất tại Công văn số 1740/BQP-TM ngày 05 tháng 4 năm 2025, Cục An ninh kinh tế thuộc Bộ Công an thống nhất tại Công văn số 3949/ANKT-GTXD ngày 09 tháng 4 năm 2025; thực hiện đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam.

Đối với diện tích thuộc quy hoạch rừng sản xuất khi chưa có quyết định của cấp có thẩm quyền về chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Điều 48, Luật Lâm nghiệp năm 2017 và quy chế quản lý rừng quy định tại Mục 4, Chương II của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp. Đối với diện tích rừng đã được quy hoạch cho mục đích sử dụng khác không phải lâm nghiệp nhưng chưa được cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác của cấp có thẩm quyền, Nhà đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ.

Thanh toán tiền sử dụng đất sau khi có thông báo của cơ quan có thẩm quyền về nộp tiền sử dụng đất. 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 dự án.

Khẩn trương thực hiện các thủ tục có liên quan để dự án hoàn thành đúng tiến độ; Lựa chọn thiết bị đảm bảo tiêu chuẩn quy định; Chấp hành nghiêm túc các

quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, quản lý bảo vệ rừng, phòng chống cháy nổ, an toàn lao động và các quy định khác có liên quan; đồng thời thực hiện chế độ báo cáo theo quy định.

**Điều 2.** Phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị Hợp Thành tại xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình với nội dung như sau:

*(Chi tiết tại Phụ lục đính kèm).*

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

1. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm Tin học và Công báo) có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

2. Sở Tài chính: Thực hiện đăng tải quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hợp Thành tại xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia bảo đảm theo quy định.

3. Sở Xây dựng: Thực hiện đăng tải Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị Hợp Thành tại xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia bảo đảm thời gian theo quy định. Tiếp tục rà soát các nội dung thông tin dự án, Bảng theo dõi tiến độ hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trong quá trình thực hiện, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trong trường hợp cần thiết, bảo đảm tính khả thi. Thực hiện các thủ tục để bảo đảm tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thống kê khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 48 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ làm cơ sở xác định giá trị m trong hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình: 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 và hạ tầng xã hội và khu đất tái định cư của dự án.

6. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chi cục Thuế khu vực I, Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành có trách nhiệm phối hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án và nghĩa vụ tài chính 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; Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình 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;
- Chủ tịch, các PCT/UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, NN&MT, VH TT&DL;
- Công an tỉnh;
- Bộ CHQS tỉnh;
- Chi Cục thuế khu vực I;
- UBND thành phố Hòa Bình;
- Chánh, Phó CVP UBND tỉnh;
- TT Tin học và Công báo;
- UBND xã Hợp Thành;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

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

**Nguyễn Văn Chương**

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

(Ban hành kèm theo Quyết định chủ trương đầu tư số       /QĐ-UBND  
ngày        tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

1. Tên dự án: KHU ĐÔ THỊ HỢP THÀNH TẠI XÃ HỢP THÀNH.
2. Bên mời thầu: Sở Xây dựng.
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế, Một giai đoạn một túi hồ sơ.
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Quý II năm 2025.

Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:

TT	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	08	20				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	07	27				
4	Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	45	72				
5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	08	80				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	08	88				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	05	93				
8	Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	10	103				