

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 3 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 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*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 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;*

*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 2610 –TB/VPTU ngày 19 tháng 3 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái số 1 xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình;*

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 71 /BC-STC ngày 10 tháng 3 năm 2025.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái số 1 xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình, 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 số 1 xã Hợp Thành.

**3. Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng khu đô thị mới, bao gồm khu nhà ở đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết nối hài hoà với thiên nhiên và tổ hợp đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, bảo tồn, chăm sóc sức khỏe hiện đại, thân thiện với môi trường. Tạo dựng và phát huy sản phẩm dịch vụ đặc sắc hỗ trợ sự phát triển tuyến du lịch dọc sông Đà, không gian phụ trợ cho Hà Nội qua kết nối tuyến cao tốc Hòa Lạc - Hòa Bình. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết nối hài hòa, khai thác hiệu quả giá trị cảnh quan thiên nhiên, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê 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 2.850 người.
- Diện tích sử dụng đất của dự án: 1.249.745m<sup>2</sup>;
- Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>189.557</b>	<b>15,17</b>
1	Đất ở thương mại (Biệt thự)	189.557	
<b>II</b>	<b>Đất Thương mại (resort)</b>	<b>101.285</b>	<b>8,10</b>
<b>III</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>	<b>18.695</b>	<b>1,50</b>
1	Đất giáo dục	8.605	
2	Đất y tế	500	
3	Đất VH - TDTT	7.590	
	Sân chơi, sân tập luyện	2.692	
	Trung tâm Văn hóa thể thao	2.500	
	Sân chơi, sân tập luyện nhóm ở	2.398	
4	Đất dịch vụ thương mại	2.000	
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>800.230</b>	<b>64,03</b>
1	Đất cây xanh cảnh quan	62.824	
	Đất cây xanh đô thị	9.751	
	Đất cây xanh đơn vị ở	53.073	

2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước tự nhiên ngoài dân dụng	737.406	
	<i>Đất hành lang bảo vệ hồ Đầm Bài</i>	24.886	
	<i>Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước tự nhiên</i>	712.520	
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>139.978</b>	<b>11,20</b>
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	17.395	
2	Đất bãi đỗ xe	8.550	
3	Đất giao thông	114.033	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.249.745</b>	<b>100,00</b>

*b) Sự phù hợp về quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở*

Dự án Khu đô thị sinh thái số 1 xã Hợp Thành phù hợp với Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 tại xã Thịnh Minh, xã Hợp Thành, thành phố Hòa Bình được phê duyệt tại Quyết định số 2677 /QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình.

Dự án Khu đô thị sinh thái số 1 xã Hợp Thành phù hợp với: Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hòa Bình đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình phê duyệt tại Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2023; Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2021-2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1731/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2022; Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình giai đoạn 2021-2025 được phê duyệt tại Quyết định số 3440/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hòa Bình năm 2024 được phê duyệt tại Quyết định số 2945/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

*c) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở*

- Đất ở thương mại có diện tích 189.557m<sup>2</sup>, với khoảng 570 căn nhà ở thấp tầng (Biệt thự, liền kề...) với chiều rộng của các lô đất đạt tối thiểu 5m; chiều sâu lô đất tối thiểu 10m, mật độ xây dựng gộp 60%, tầng cao tối đa 03 đến 05 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 227.468m<sup>2</sup>.

- Đất thương mại với diện tích 101.285m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng gộp 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Hệ thống các khu dịch vụ thương mại, tầng cao tối đa 5 tầng.

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

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (gồm san nền, hệ thống giao thông, cấp, thoát nước, chiếu sáng,...). Sau khi đầu tư xây dựng xong, chủ đầu tư bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý và khai thác. Chủ đầu tư bàn giao cho cơ quan nhà nước hoặc tự quản lý,

vận hành, khai thác các công trình hạ tầng xã hội. Đối với công trình nhà ở thương mại: Chủ đầu tư tiến hành xây thô hoàn thiện mặt ngoài với toàn bộ nhà ở biệt thự và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tương ứng với phân kỳ đầu tư.

- Các công trình xây dựng tại các khu dịch vụ, thương mại thực hiện theo hình thức sử dụng đất có thời hạn.

*đ) Về nhà ở xã hội:* Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện đóng 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 bảo đảm theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 19 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.

**5. Vốn đầu tư của dự án: 2.933.573.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm ba mươi ba tỷ, năm trăm bảy mươi ba triệu đồng), trong đó: Tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 2.829.658.000.000 đồng, Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và trồng rừng thay thế: 103.915.000.000 đồng.

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất thương mại dịch vụ, đất ở, đất giáo dục và các loại đất khác của dự án được xác định theo quy định pháp luật về đất đai.

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

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

### *a) Tiến độ thực hiện dự án*

- Từ Quý I/2025 đến Quý II/2026: Phê duyệt chủ trương đầu tư; Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; chuẩn bị đầu tư, tổ chức giải phóng mặt bằng, hoàn thành các thủ tục hồ sơ về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ, cấp giấy phép xây dựng...

- Từ Quý III/2026 đến hết Quý I/2036: Tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan. Đầu tư xây dựng hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Tổ chức nghiệm thu, bàn giao theo quy định.

- Từ Quý II/2036: Đưa vào vận hành và khai thác.

### *b) Phân kỳ đầu tư:*

- Giai đoạn 1: từ Quý IV/2027 đến Quý II/2035: triển khai đầu tư khu thương mại (resort) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng.

- Giai đoạn 2: từ Quý IV/2028 đến Quý IV/2032: đầu tư xây dựng và kinh doanh cụm nhà ở số 1 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng.

- Giai đoạn 3: từ Quý I/2030 đến Quý IV/2034: đầu tư xây dựng và kinh doanh cụm nhà ở số 2 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng.

- Giai đoạn 4: từ Quý I/2031 - Quý I/2036: đầu tư xây dựng và kinh doanh cụm nhà ở số 3 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng; đầu tư xây dựng đường kết nối, trục đường chính, các công trình tiện ích công cộng và hạ tầng xã hội (bao gồm: nhà văn hóa, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm y tế, trường học...).

### **9. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu**

- Thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả trúng thầu hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật hiện hành có liên quan;

- Thanh toán tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại, đất dịch vụ thương mại (theo hình thức giao đất có thu tiền) 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;

- Triển khai dự án tuân thủ đúng quy mô các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án; xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở tại các khu vực không được phân lô bán nền; thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các khách hàng theo quy định hiện hành; chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp trên cơ sở đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đã được phê duyệt;

- Sau khi đầu tư xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng trong dự án cho đến khi bàn cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

### **Điều 2. 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 trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia bảo đảm theo quy định.

3. Sở Xây dựng: Thực hiện lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chi Cục thuế khu vực I 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 theo các quy định hiện hành.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình: Có trách nhiệm 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 của dự án.

### **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: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chi Cục trưởng Chi Cục thuế khu vực I, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình 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, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, NN&MT;
- 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**