

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngày tháng 6 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 2905 - TB/VPTU ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị thị trấn Bo tại thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình (Khu đô thị sinh thái khoáng thiên nhiên Legacy Kim Bôi);

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 522/BC-STC ngày 23 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị thị trấn Bo tại thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình (Tên thương mại: Khu đô thị sinh thái khoáng thiên nhiên Legacy Kim Bôi), với những nội dung như sau:

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

2. Tên dự án: Khu đô thị thị trấn Bo tại thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình (Tên thương mại: Khu đô thị sinh thái khoáng thiên nhiên Legacy Kim Bôi)

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái trung tâm, phát triển quỹ đất ở đô thị, dịch vụ thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, y tế, chăm sóc sức khỏe, vui chơi giải trí; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan môi trường, bảo đảm phát triển đúng định hướng của địa phương; kết nối với cộng đồng các dân tộc bản địa, phát huy giá trị văn hóa dân tộc Mường và các dân tộc miền núi phía Bắc.

4. Quy mô dự án:

a) Quy mô dân số và cơ cấu sử dụng đất

- Quy mô dân số: khoảng 3.194 người.

- Diện tích đất đăng ký sử dụng: khoảng 673.937 m² (khoảng 67,39 ha).

- Cơ cấu sử dụng đất:

ST T	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	157.832,75	23,42
1.1	Đất nhà ở liền kề	42.046,25	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	115.786,50	
2	Đất nhà văn hóa	5.000,00	0,74
3	Đất giáo dục cơ sở	7.652,01	1,14
4	Đất cây xanh, quảng trường, mặt nước	228.209,38	33,86
4.1	Đất cây xanh công cộng	95.431,23	
4.2	Đất quảng trường	31.585,47	
4.3	Đất mặt nước	101.192,68	
5	Đất giao thông và bãi đỗ xe	104.486,08	15,50

ST T	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
5.1	Đất bãi đỗ xe	12.299,29	
5.2	Đất giao thông	90.397,38	
5.3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.789,41	
6	Đất thương mại dịch vụ	35.325,51	5,24
7	Đất dịch vụ du lịch	135.431,27	20,10
7.1	Đất đa khoa điều dưỡng chăm sóc sức khỏe	27.288,10	
7.2	Đất dịch vụ khoáng nóng onsen	59.523,93	
7.3	Đất resort nghỉ dưỡng	48.619,24	
	Tổng	673.937	100

b) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

Tổng diện tích đất ở của dự án là 157.832,75 m², được chia làm 798 lô đất ở (chiếm 23,3% tổng diện tích đất đăng ký sử dụng của dự án); bao gồm:

- Đất nhà ở liền kề có diện tích khoảng 42.046,25 m², bao gồm 420 lô (xây thô hoàn thiện mặt ngoài 137 căn), mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự có diện tích khoảng 115.786,5 m², bao gồm 378 lô (xây thô hoàn thiện mặt ngoài 67 căn); mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao tối đa 03 tầng.

Nhà đầu tư phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà ở xã hội, trừ đất ở hiện hữu (có thể thực hiện đóng tiền tương đương quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật và sẽ được quy định cụ thể trong hồ sơ mời thầu).

5. Hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến dự án

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, cây xanh, mặt nước,...), công trình nhà văn hóa: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đấu nối đồng bộ với các công trình hiện hữu nằm sát ranh giới dự án theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư, nhà đầu tư bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà văn hóa cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý và sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư.

- Đối với công trình giáo dục (mô hình trường học trải nghiệm), công trình dịch vụ, du lịch, bãi đỗ xe: Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, sử dụng đất có thời hạn. Nhà đầu tư hoàn thiện đầu tư xây dựng đồng bộ và khai thác, kinh doanh đảm bảo theo quy định hiện hành.

- Đối với công trình nhà ở thương mại: Nhà đầu tư hoàn thành đầu tư xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt; xây thô hoàn thiện mặt ngoài

đối 137 căn nhà ở liền kề (tại lô đất LK1) và 67 căn nhà biệt thự (tại lô đất BT1, BT2, BT3) và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các lô đất ở còn lại. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở, đất ở cho khách hàng và thực hiện kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Đối với công trình nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình.

6. Tổng vốn đầu tư đăng ký: 2.220.559.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm hai mươi tỷ năm trăm năm mươi chín triệu đồng). Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng, lãi vay trong thời gian xây dựng: 1.991.113.900.000 đồng.

- Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 229.445.100.000 đồng.

Tổng vốn đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật và xây thô, hoàn thiện mặt ngoài đối với tuyến nhà chính 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. 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.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình (Theo Nghị quyết số 1676/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Phú Thọ năm 2025 là “xã Kim Bôi, tỉnh Phú Thọ”).

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Thời hạn sử dụng đất thương mại dịch vụ, đất ở và các loại đất khác của dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định pháp luật về đất đai.

9. Tiến độ thực hiện

Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 05 năm, được phân kỳ như sau:

- Phân kỳ 1 (Từ Quý III năm 2025 đến hết Quý I năm 2026): Hoàn thành thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Phân kỳ 2 (Từ Quý I năm 2026 đến hết Quý II năm 2029): Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thủ tục đất đai, môi trường, xây dựng và đầu tư xây dựng các hạng mục của dự án. Chính thức đưa dự án vào khai thác, vận hành, kinh doanh từ Quý III năm 2029.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm Tin học và Công báo) có trách nhiệm đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Hòa Bình.

- Sở Tài chính chủ trì, tổ chức đăng tải danh mục dự án và bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trên Hệ thống Quốc gia về đấu thầu theo quy định của Luật Đấu thầu.

- Sở Xây dựng chủ trì, lập bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

- Ủy ban nhân dân huyện Kim Bôi và các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện xây dựng phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tổ chức giải phóng mặt bằng theo tiến độ được phê duyệt; thực hiện việc tiếp nhận, quản lý vận hành, duy tu và bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án khi được bàn giao.

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Chi cục Thuế khu vực I căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của ngành 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.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu

- Tự chịu trách nhiệm về năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm và hiệu quả đầu tư của dự án.

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

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (*nhà văn hóa*) bảo đảm đầy đủ nội đồng bộ các công trình trong ranh giới và các công trình hiện hữu nằm sát ranh giới dự án theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt; vận hành, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng cho đến khi bàn giao hạ tầng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.

- Đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 204 căn nhà ở (bao gồm 137 căn nhà ở liền kề và 67 căn nhà ở biệt thự) và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các lô đất ở còn lại theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Chỉ được phép chuyển nhượng nhà ở cho các tổ chức, cá nhân người nước ngoài khi có văn bản thông báo của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại Điều 16 Điều 17 Luật Nhà ở và Điều 4 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ (sau khi Bộ Quốc phòng và Bộ Công an có ý kiến); thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

- Đầu tư xây dựng và hoàn thiện các công trình giáo dục (mô hình trường học trải nghiệm), công trình dịch vụ, du lịch, bãi đỗ xe; sử dụng đất có thời hạn để khai thác, kinh doanh đúng mục đích được giao, cho thuê.

- Thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 4 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình quy định một số nội dung thuộc lĩnh vực nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

- Làm việc với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Kim Bôi và các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng; xác định vị trí, lý trình, lập phương án thiết kế các điểm đầu nối từ dự án vào các tuyến đường tiếp giáp với khu đất thực hiện dự án, trình cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận thiết kế kỹ thuật nút giao, thỏa thuận thiết kế và thỏa thuận thi công theo quy định.

- Làm việc với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan để xác định, thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại, đất dịch vụ thương mại, tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa và các nghĩa vụ tài chính khác sau khi cơ quan có thẩm quyền có văn bản xác định số tiền phải nộp theo quy định.

- Xây dựng phương án sử dụng tầng đất mặt đối với diện tích đất trồng lúa theo quy định của Luật Trồng trọt và đảm bảo an ninh lương thực, Nghị Quyết số 34/NQ-CP ngày 25/3/2021 của Chính phủ và Kết luận số 81-KL/TW ngày 29/7/2020 của Bộ Chính trị về đảm bảo an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 và Luật 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ phạm vi hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi (gồm công trình và vùng phụ cận) quy định tại Luật Thủy lợi và Điều 4 Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 25/3/2019 của UBND tỉnh Hòa Bình ban hành Quy định về phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Hòa Bình; Đảm bảo yêu cầu phòng chống thiên tai của dự án theo quy định của Luật phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều (lưu ý các khu vực có địa hình dốc cao, sông ngòi, suối, khe tụ thủy,...).

- Theo dõi, giám sát việc đầu tư xây dựng của các 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 (nếu có).

- 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, 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.

- Phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tạm ứng kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng. Nộp đầy đủ các loại thuế, phí trong quá trình triển khai.

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 huyện Kim Bôi và Thủ trưởng các tổ chức, cá nhân có 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 gốc được lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình./.

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 huyện Kim Bôi;
- Chánh, Phó CVP UBND tỉnh;
- TT Tin học và Công báo;
- UBND thị trấn Bô;
- Lưu: VT, KTN (Đ).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Đức Hình