

Số: 2350/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày 05 tháng 5 năm 2022)
(Điều chỉnh lần thứ nhất: Ngày 18 tháng 7 năm 2026)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 28 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 55/2026/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình (nay là xã Tân Lạc, tỉnh Phú Thọ);

Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 61/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ) về việc chấp thuận Công ty Cổ phần Phát triển nhà Hòa Bình là nhà đầu tư thực hiện dự án;

Căn cứ Quyết định số 1570/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ) về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040;

Căn cứ Kết luận của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo kết luận số 358 -TB/ĐU ngày 17/7/2026 về chủ trương đầu tư dự án;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 365 /BC-STC ngày 17 tháng 6 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Đồng Quạt đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ) chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 với những nội dung sau:

1. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ nhất: Địa điểm thực hiện dự án

Địa điểm thực hiện dự án quy định tại khoản 7, Điều 1, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ):

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Mãn Đức, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Tân Lạc, tỉnh Phú Thọ”.

2. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ hai: Quy mô đầu tư xây dựng (diện tích sử dụng đất)

Quy mô đầu tư xây dựng (diện tích sử dụng đất) quy định tại điểm 4.1, khoản 4, Điều 1, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ):

4.1. Quy mô đầu tư xây dựng

- Quy mô thực hiện dự án: Tổng diện tích dự kiến thực hiện dự án là 154.735m².

TT	Hạng mục	Diện tích sử dụng đất (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	64.671,5	41,79
1.1	Đất nhà ở liền kề	52.288,1	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	10.162,7	
1.3	Đất ở hiện hữu (Chỉnh trang)	2.220,7	
2	Đất cây xanh - mặt nước	21.273,7	13,75
3	Đất công trình công cộng, trụ sở cơ quan, thương mại, sản xuất kinh doanh	1.675,7	1,08
4	Đất công trình giáo dục	4.049	2,62
5	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật khác	63.065,1	40,76
Tổng cộng		154.735	100,00

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“4.1. Quy mô đầu tư xây dựng:

- Tổng diện tích đất sử dụng là: 154.152,6m², trong đó: đất ở là 66.071,1m² (bao gồm đất nhà ở hiện hữu là 2.988,2m²); đất công trình công cộng là 5.633,4 m²; đất cây xanh - mặt nước là 21.149,9m²; đất giao thông hạ tầng kỹ thuật khác là 61.298,2m²”.

3. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ ba: Phương án đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hạ tầng liên quan đến dự án

Phương án đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hạ tầng liên quan đến dự án quy định tại điểm 4.3, khoản 4, Điều 1, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ):

4.3. Về phương án đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hạ tầng liên quan đến dự án

...

Đối với công trình nhà ở thương mại: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Chủ đầu tư tiến hành xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 218 căn nhà ở nằm trên các lô đất tiếp giáp với khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các khách hàng theo quy định hiện hành.

...

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“4.3. Về phương án đầu tư xây dựng, hình thức kinh doanh sản phẩm và quản lý hạ tầng liên quan đến dự án

...

Nhà đầu tư phải xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây thô hoàn thiện mặt ngoài 85 căn nhà ở (các lô đất tiếp giáp với trục đường QL12B và trục đường chính có mặt cắt ngang 25m kết nối với đường QL12B) theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các khách hàng theo quy định hiện hành.

...”

4. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ tư: Vốn đầu tư dự án

Vốn đầu tư dự án quy định tại khoản 5, Điều 1, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ):

5. Vốn đầu tư của dự án: 505.018.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm linh năm tỷ, không trăm mười tám triệu đồng), trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): 451.030.000.000 đồng;

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạm tính: 53.988.000.000 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 30% tổng mức đầu tư của dự án.

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“ 5. Vốn đầu tư của dự án: 505.018.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm linh năm tỷ, không trăm mười tám triệu đồng), trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư): 422.124.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (tạm tính): 82.894.000.000 đồng.

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 30% tổng mức đầu tư của dự án”.

5. Nội dung điều chỉnh, cập nhật thứ năm: Trách nhiệm của nhà đầu tư

Trách nhiệm của nhà đầu tư quy định tại khoản 1, Điều 4, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 61/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ):

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư

...

- Có trách nhiệm hợp tác với Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302158498 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 01/12/2000, thay đổi lần thứ 38 ngày 08/8/2024) là đối tác cùng thực hiện để triển khai theo tiến độ thực hiện được phê duyệt.

...

Nay điều chỉnh, cập nhật thành:

“1. Trách nhiệm của nhà đầu tư

...

Nhà đầu tư có trách nhiệm hợp tác với Công ty Cổ phần Licogi 13FC (giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102326515 do Phòng đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 29/7/2025, cấp lần đầu ngày 24/7/2007) là đối tác

cùng thực hiện để triển khai theo tiến độ thực hiện được phê duyệt.

...

6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu: Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 8, Điều 1, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ):

8. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tổ chức chức giải phóng mặt bằng: 11 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây thô nhà ở: 24 tháng kể từ ngày được bàn giao mặt bằng.

- Từ tháng thứ 25 bàn giao công trình và tổ chức kinh doanh.

Nay điều chỉnh thành:

“8. Tiến độ thực hiện dự án

- Đến hết tháng 6/2027: Hoàn thành các thủ tục pháp lý, hồ sơ thiết kế cơ sở, giấy phép xây dựng, giấy phép môi trường và hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cho toàn bộ dự án.

- Từ tháng 7/2027 đến hết tháng 6/2030: Thi công xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở của dự án theo quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình vào sử dụng theo quy định.

- Từ tháng 7/2030: Bàn giao công trình và tổ chức kinh doanh sản phẩm của dự án”.

7. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 61/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần phát triển nhà Hòa Bình

- Trong quá trình triển khai dự án nhà đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương, đơn vị quản lý vận hành thống nhất phương án thiết kế hoàn trả hệ thống kênh mương nội đồng để không làm ảnh hưởng đến việc cung cấp nước tưới phục vụ sản xuất nông nghiệp và tiêu thoát nước trong khu vực, đảm bảo tính kết nối đồng bộ; trường hợp công trình không còn nhiệm vụ tưới, tiêu, nếu chuyển đổi mục đích sử dụng đất của công trình thủy lợi thì thực hiện theo quy định của Luật Thủy lợi; Nghị định 08/2025/NĐ-CP ngày 09/01/2025 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi. Chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại nếu để xảy ra hạn hán thiếu nước đối với các

diện tích đất sản xuất nông nghiệp, ngập úng, sạt lở đất đối với các khu vực lân cận do ảnh hưởng của việc hiện dự án.

- Các hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi (nếu có) phải được cấp phép theo quy định của Luật Thủy lợi; hoạt động xả nước thải, chất thải của dự án ra môi trường hoặc xả thải vào nguồn nước, công trình thủy lợi phải được cấp phép theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường; thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về bảo vệ tài nguyên nước, không thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 8 Luật Tài nguyên nước năm 2023;

- Quá trình thi công dự án không được lấn, lấp suối, đặt vật cản, chướng ngại vật, xây dựng công trình kiến trúc, trồng cây gây cản trở thoát lũ, lưu thông nước ở suối mà không có biện pháp khắc phục. Trường hợp Nhà đầu tư thực hiện nắn chỉnh suối phải đảm bảo các yêu cầu đối với các hoạt động cải tạo lòng, bờ suối, xây dựng công trình thủy, khai thác sỏi và các khoáng sản khác trên suối trên địa bàn tỉnh tại Văn bản số 2050/UBND-KTN ngày 08/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (cũ);

- Có giải pháp đảm bảo yêu cầu phòng, chống thiên tai theo quy định tại Quyết định số 96/2025/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc ban hành Quy định bảo đảm yêu cầu phòng, chống thiên tai trong quản lý, vận hành, sử dụng các khu khai thác khoáng sản, khai thác tài nguyên thiên nhiên khác, đô thị, du lịch, công nghiệp, di tích lịch sử; điểm du lịch; điểm dân cư nông thôn; công trình phòng, chống thiên tai, giao thông, điện lực, viễn thông và hạ tầng kỹ thuật khác trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

- Tập trung nguồn lực, khẩn trương thực hiện các thủ tục tiếp theo 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 của Luật Đầu tư.

- Thực hiện các trách nhiệm khác của nhà đầu tư quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 61/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ).

2. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND xã Tân Lạc và các cơ quan có liên quan kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường... đầu tư xây dựng các hạng mục theo tiến độ đăng ký; kịp thời hỗ trợ nhà đầu tư tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, đồng thời kiểm tra, rà soát việc chấp hành các quy định pháp luật trong quá trình thực hiện dự án, xử lý

theo quy định (nếu có).

3. Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, xác định lại nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư sau khi thực hiện các nội dung điều chỉnh, cập nhật nêu trên; tham mưu, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 37/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 61/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hòa Bình (cũ).

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Tân Lạc; Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển nhà Hòa Bình; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho các cơ quan tại khoản 2 Điều này và 01 bản được lưu tại Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vũ Việt Văn