

Số: 1771/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: Ngày 02 tháng 6 năm 2026)

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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành 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 Nghị quyết số 10/2026/NQ-CP ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ về việc tiếp tục áp dụng văn bản quy định chi tiết, quy định biện pháp cụ thể để tổ chức, hướng dẫn thi hành một số luật đã được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế;

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 31/12/2023 của Bộ trưởng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Thông báo số 323-TB/TU ngày 27 tháng 5 năm 2026 Thông báo kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại hội nghị ngày 27 tháng 5 năm 2026;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 151/BC-STC ngày 26 tháng 3 năm 2026 và Văn bản số 3983/STC-TĐDA&PTDN ngày 20 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Công viên nghĩa trang Mông Hóa 1 tại phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ, với những nội dung như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu.
- Tên dự án: CÔNG VIÊN NGHĨA TRANG MÔNG HÓA 1.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu nghĩa trang với đa dạng các dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu an táng của người dân với công nghệ an táng khoa học và tiên tiến, đảm bảo vệ sinh môi trường.

TT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC <i>(mã ngành cấp 4)</i>
1	Hoạt động dịch vụ tang lễ	9632
2	Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá <i>(Chi tiết: điêu khắc, tạo dáng bia mộ)</i>	2396
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299

4. Quy mô dự án

- Diện tích đất sử dụng khoảng 800.089,1m² (khoảng 80ha).
- Sản phẩm dịch vụ cung cấp: Cung cấp đất mộ phần phục vụ an táng theo hình thức chôn cất một lần, cát táng và sau hỏa táng. Dự án không có hoạt động tôn giáo, tổ chức tôn giáo, sinh hoạt tôn giáo và không có các tín đồ.
- Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích <i>(m²)</i>
Tổng diện tích quy hoạch		800.089,10
1	Đất khu dịch vụ - quản lý	86.221,82
	Đất khu nhà quản trang	2.109,20
	Đất chùa - Tịnh xá <i>(không có hoạt động tôn giáo, tổ chức tôn giáo, sinh hoạt tôn giáo và không có các tín đồ)</i>	21.761,41
	Đất khu nhà tang lễ	32.943,43
	Đất khu nhà hỏa táng	13.468,16
	Đất khu nhà lưu tro cốt	13.469,77
	Đất đài biểu tượng	2.469,84
2	Đất các loại mộ	472.941,71
	Mộ loại 1, kích thước 1,5x4m <i>(chôn 1 lần)</i>	96.481,51
	Mộ loại 2, kích thước 1,5x3m <i>(cát táng)</i>	77.008,44

STT	Hạng mục	Diện tích (m²)
	Mộ loại 3, kích thước 3x4m & 6x9m	208.847,20
	Mộ loại 4, kích thước 4,2x6m	90.604,56
3	Đất cây xanh	129.344,60
	Cây xanh canh quan	74.115,99
	Cây xanh cách ly	55.228,61
4	Đất mặt nước	5.557,17
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe và HTKT	106.023,80
	Đất bãi đỗ xe	10.721,33
	Đất hạ tầng	4.409,88
	Đất giao thông	90.892,59

Cơ cấu sử dụng đất nêu trên đã bao gồm tối thiểu khoảng 03ha đất (đầu tư xây dựng hoàn chỉnh về hạ tầng) để phục vụ nhu cầu của an táng của người dân phường Kỳ Sơn (không sử dụng vào mục đích thương mại).

5. Tổng vốn đầu tư

Tổng vốn đầu tư của dự án 607.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm lẻ bảy tỷ đồng*), trong đó: Chi phí thực hiện dự án khoảng 555.800.000.000 đồng, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khoảng 51.200.000.000 đồng.

Phương án huy động vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư của dự án (*trương đương khoảng 91.050.000.000 đồng*), còn lại là vốn vay.

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. 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. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*thời điểm xác định theo quy định pháp luật về đầu tư, đất đai*). Đất nghĩa trang được sử dụng đất ổn định lâu dài.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Khoảng 60 tháng kể từ ngày lựa chọn được nhà đầu tư, cụ thể như sau:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Từ tháng thứ 01 đến tháng thứ 12.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: Từ tháng thứ 12 đến tháng thứ 54.
- Giai đoạn hoàn thiện, đưa dự án vào sử dụng: Từ tháng thứ 54 đến tháng thứ 60.

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

Điều 2. Phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án Công viên nghĩa trang Mông Hóa 1 tại phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ, với nội dung như sau:

(Chi tiết tại Phụ lục đính kèm).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung thẩm định trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Công viên nghĩa trang Mông Hóa 1 tại phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ tại báo cáo thẩm định số 151/BC-STC ngày 26/3/2026 và Văn bản số 3983/STC-TĐDA&PTDN ngày 20/5/2026.

2. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh và đăng tải trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia bảo đảm theo quy định.

3. Sở Xây dựng: 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 và được sửa đổi bởi điểm b, điểm c khoản 21 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư. Tiếp tục tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện các thủ tục liên quan đến giao đất, cho thuê đất, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành ngay sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư; trường hợp có nội dung chưa đảm bảo các thủ tục về đất đai cần kịp thời đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định.

5. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường và Thuế tỉnh Phú Thọ và Ủy ban nhân dân phường Kỳ Sơn căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ được giao 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.

6. Ủy ban nhân dân phường Kỳ Sơn: Xây dựng phương án và tổ chức giải phóng mặt bằng; cập nhật quy hoạch đối với tuyến đường giao thông nối dự án với hạ tầng giao thông trong khu vực; đồng thời, tiếp nhận quản lý tuyến đường giao thông sau khi nhà đầu tư hoàn thành thi công xây dựng.

6. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu thầu

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

Nhà đầu tư có trách nhiệm thiết kế, thi công các hạng mục bảo đảm phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành. Các hạng mục công trình nghĩa trang, nhà tang lễ thuộc dự án phải đảm bảo QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng, đồng thời đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường quy định tại Bảng 2.25, QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Bố trí hạng mục công trình xử lý nước thải tập trung của dự án đến nhà ở và công trình công cộng phải đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định tại Bảng 2.22 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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 thì thực hiện quản lý theo quy định tại Điều 48 Luật Lâm nghiệp năm 2017 và Quy chế quản lý rừng quy định tại Mục 4 Chương II của Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ.

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 thì áp dụng quy định về chuyển mục đích sử dụng đối với loại rừng tương ứng trước khi phê duyệt quy hoạch đưa diện tích rừng đó sang mục đích khác không phải lâm nghiệp theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 91/2025/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.

Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm định, phê duyệt theo quy định. Thực hiện đầy đủ các quy định về bảo vệ

môi trường đối với nghĩa trang theo quy định tại Điều 63 Luật Bảo vệ môi trường và Điều 55 Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

Thực hiện các yêu cầu quy định tại khoản 12 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều; Khoản 4 Điều 6 Thông tư số 13/2021/TT-BNNPTNT ngày 27/10/2021 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (*nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường*) quy định 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 và công trình.

Trong quá trình triển khai dự án, nhà đầu tư phải thực hiện đầy đủ quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều 23 Luật Tài nguyên nước năm 2023; Không thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 8 Luật Tài nguyên nước năm 2023.

Trong quá trình triển khai nếu phát hiện thấy các di tích, di vật, cổ vật đề nghị Nhà đầu tư giữ nguyên hiện trường, báo cho cơ quan chức năng biết để xử lý theo quy định.

Đối với phần diện tích xây dựng tuyến đường kết nối dự án với hạ tầng giao thông trong khu vực, nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, UBND phường Kỳ Sơn để xác định hướng tuyến và các yêu cầu kỹ thuật về thiết kế, thi công công trình và không ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu. Sau khi nhà đầu tư hoàn thành đầu tư, bàn giao cho Nhà nước quản lý.

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

Ưu tiên sử dụng lao động địa phương trong hoạt động xây dựng các hạng mục cũng như trong quá trình sản xuất vận hành dự án, góp phần tạo việc làm ổn định cho lao động trong khu vực 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; sử dụng công nghệ hiện đại, tiên tiến, bảo đảm điều kiện vệ sinh môi trường; 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 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Trưởng Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Kỳ Sơn và các cơ quan 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./.

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

Vũ Việt Văn

Phụ lục
BẢNG THEO DÕI TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC HOẠT ĐỘNG
LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÔNG VIÊN NGHĨA
TRANG MÔNG HÓA 1

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1771/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2026
của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)*

1. Tên dự án: CÔNG VIÊN NGHĨA TRANG MÔNG HÓA 1.
2. Bên mời thầu: Sở Xây dựng.
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi, Một giai đoạn một túi hồ sơ.
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Quý II năm 2026.

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]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Lập hồ sơ mời thầu	26	26				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	10	36				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	07	43				
4	Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	60	103				
5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	20	123				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	10	133				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	07	140				
8	Đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng	10	150				