

Số: /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt thông tin dự án và bảng theo dõi tiến độ
thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án
Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/06/2023; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật đấu thầu ngày 29/11/2024; Luật số 90/2025/QH15 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 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 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 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;

Căn cứ Thông báo số 246/TB-UBND ngày 04/6/2026 của UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Vương Quốc Tuấn, Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ Kết luận số 405-KL/TU ngày 13/6/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về dự án đầu tư Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè

Xét đề nghị của UBND xã Tân Cương tại Tờ trình số 92/TTr-UBND ngày 29/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thông tin dự án và bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè, với nội dung sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè.

2. Mục tiêu dự án

- Xây dựng hoàn chỉnh một Khu phức hợp đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đầy đủ các tiện ích đô thị sinh thái, thể thao, sân golf, du lịch nghỉ dưỡng đa chức năng nhằm phát huy mọi thế mạnh về điều kiện tự nhiên, văn hoá, xã hội của khu vực;

- Bổ sung vào quỹ nhà ở của xã Tân Cương, tạo cảnh quan đô thị và góp phần phát triển kinh tế, xã hội khu vực.

3. Quy mô đầu tư:

a) Đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án trên tổng diện tích đất là 229,78 ha thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị sinh thái thể thao hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công, đã được UBND xã Tân Cương phê duyệt tại Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 20/4/2026.

b) Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc

- Nhà ở thấp tầng: Nhà đầu tư tiến hành xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở liền kề thấp tầng, biệt thự trực chính cảnh quan tại các ô đất II.ODT-01; II.ODT-02; II.ODT-03; II.ODT-04; II.ODT-05; II.ODT-06; II.ODT-07; II.ODT-08; II.ODT-10; II.ODT-11 với tổng diện tích khoảng 9,20ha.

- Đất thương mại dịch vụ: Gồm đất du lịch, đất hỗn hợp thương mại dịch vụ, thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh theo quy định, diện tích đất khoảng 18,63ha.

- Sân golf: Đất sân golf nhà đầu tư tiến hành đầu tư xây dựng đồng bộ công trình sân golf, cây xanh cảnh quan toàn bộ khu đất và thực hiện đầu tư, kinh doanh, quản lý theo quy định.

4. Vốn đầu tư của dự án (Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): **6.746.000.000.000 đồng**. Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 5.870.600.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 875.400.000.000 đồng.

5. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Tân Cương, tỉnh Thái Nguyên.

Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc, Đông Bắc: Giáp khu vực đồi thấp trồng chè, mặt nước hồ Ghềnh chè;

- Tây Bắc: Giáp khu vực đồi thấp trồng chè và một phần rừng sản xuất;

- Phía Nam: Giáp khu vực đồi thấp trồng chè.

6. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất đề xuất dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng. Hiện trạng sử dụng đất của 229,78 ha, cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)
1	Đất ở ONT và ONT + CLN	48,47
2	Đất nông nghiệp	135,35
-	Đất LUC (đất chuyên trồng lúa nước)	1,55
-	Đất LUK (đất trồng lúa 1 vụ)	14,09
-	Đất BHK (đất trồng cây hàng năm)	7,77
-	Đất CLN (đất trồng cây lâu năm)	41,62
-	Đất NTS (đất nuôi trồng thủy sản)	3,45
-	Đất RSX (đất rừng sản xuất)	66,87
3	Đất BCS (đất bằng chưa sử dụng)	0,07
4	Đất DGT + DTL+ SON + MNC (đất giao thông + đất thủy lợi + đất sông suối + đất mặt nước)	45,51
5	Đất văn hoá (DVH) và thể dục thể thao (DTT)	0,38
	Tổng cộng	229,78

* Trong đó, hạng mục sân gôn có diện tích 58,45 ha, có hiện trạng sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất		Diện tích
	Mã đất	Ghi chú	Ha
1	ONT + CLN	Đất ở nông thôn và cây lâu năm	16,5
2	RSX	Đất rừng sản xuất	11,194
3	LUC	Đất chuyên trồng lúa	0,244
4	LUK	Đất trồng lúa 1 vụ	3,535

TT	Loại đất		Diện tích
	Mã đất	Ghi chú	Ha
5	BHK	Đất trồng cây hàng năm	3,043
6	CLN	Đất trồng cây lâu năm	10,978
7	NTS	Đất nuôi trồng thủy sản	1,36
8	DGT	Đất giao thông	2,19
9	DVH, DTT	Đất văn hoá	0,294
10	SON	Đất sông, hồ	9,09
11	BCS	Đất bằng chưa sử dụng	0,022
Tổng cộng			58,45

7. Diện tích thực hiện dự án: khoảng 229,78 ha.

8. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp.

(Có phụ lục 01 kèm theo)

9. Các chỉ tiêu quy hoạch: Các chỉ tiêu quy hoạch theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 20/4/2026 của UBND xã Tân Cương.

(Có phụ lục 02 kèm theo)

10. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

11. Tiến độ thực hiện dự án: 60 tháng kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất.

Đối với hạng mục sân gôn: Tiến độ thực hiện không quá 36 tháng kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất.

12. Bên mời thầu: UBND xã Tân Cương

13. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế
- Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn một túi hồ sơ.

14. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: từ Quý III năm 2026.

15. Các nội dung có liên quan

15.1. Việc xác định dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh:

Trường hợp dự án có nhu cầu bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Sở Xây dựng thực hiện lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an khi thực hiện thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 2 và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026.

15.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Nhà đầu tư tiến hành xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở liền kề thấp tầng, biệt thự trực chính cảnh quan tại các ô đất II.ODT-01; II.ODT-02; II.ODT-03; II.ODT-04; II.ODT-05; II.ODT-06; II.ODT-07; II.ODT-08; II.ODT-10; II.ODT-11 với tổng diện tích khoảng 9,20 ha.

- Đất ở khoảng 6,62 ha, đầu tư xây dựng hoàn thành đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Trong dự án không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, nhà đầu tư thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (chiếm tỷ lệ tương đương 20% trên tổng diện tích đất ở của dự án).

15.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Phương án đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, sân gôn trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án;

+ Xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở liền kề thấp tầng, biệt thự trực chính cảnh quan tại các ô đất II.ODT-01, II.ODT-02, II.ODT-03, II.ODT-04, II.ODT-05, II.ODT-06, II.ODT-07, II.ODT-08, II.ODT-10, II.ODT-11 với tổng diện tích khoảng 9,20ha;

+ Đầu tư xây dựng tại các ô đất thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 18,63ha.

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

15.4. Sơ bộ phần hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng bàn giao lại cho địa phương

- Phân hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: đất ở, nhà ở xây thô; sân gôn; khu đất, công trình thương mại dịch vụ.

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh theo quy định.

- Phân hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý:

+ Toàn bộ công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội (đất cây xanh, đất bãi để xe, đất giao thông...) bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

+ Quỹ đất ở tái định cư.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

II. Phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè

Chi tiết theo phục lục 03 kèm theo.

Điều 2. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND xã Tân Cương phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Tân Cương chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về thông tin, số liệu trong đề xuất phê duyệt thông tin dự án đầu tư.

UBND xã Tân Cương thực hiện trách nhiệm của bên mời thầu theo quy định tại Điều 79 Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025); tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định, quá trình thực hiện phải đảm bảo tuân thủ đúng trình tự, thủ tục, các quy định của pháp luật về đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan.

2. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công thương và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn UBND xã Tân Cương thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

3. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với UBND xã Tân Cương và đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung phê duyệt thông tin dự án lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên.

Điều 4. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên; Chủ tịch UBND xã Tân Cương và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

Tâmtđ.QĐ.131.2026

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Linh

Phụ lục 01
Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích đất theo Quy hoạch phân khu 1/2000 (ha)	Diện tích đất theo Quy hoạch chi tiết dự kiến (ha)
I	Đất dân dụng		51,50	51,50
1	Đất nhóm nhà ở		28,29	28,29
-	<i>Đất ở mới (biệt thự, liền kề). Trong đó:</i>	ODT		15,82
+	<i>Đất ở mới chuyển quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây nhà ở</i>			6,62
+	<i>Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài</i>			9,20
-	<i>Đất tái định cư</i>			3,59
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>			3,35
-	<i>Đất giao thông nội khu</i>			5,53
2	Đất cây xanh		2,11	2,11
-	Đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi	CC	1,44	1,44
-	Đất sân tập luyện, TDTT		0,67	0,67
3	Đất bãi đỗ xe	YT	0,52	0,52
4	Đất giao thông	GD	20,58	20,58
II	Đất ngoài dân dụng		146,68	146,68
1	Đất du lịch		14,87	14,87
2	Đất hỗn hợp (TMDV)		3,76	3,76
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		0,78	0,78
4	Đất cây xanh		68,82	68,82
-	Đất cây xanh chuyên đề	CX	6,75	6,75
-	Đất cây xanh cảnh quan	BDX	62,07	62,07
5	Đất trung tâm TDTT - Sân Golf	TL	58,45	58,45
III	Đất khác		31,60	31,60
1	Đất mặt nước		31,60	31,60
	Tổng		229,78	229,78

Phụ lục 02
Bảng các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

T T	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Dân số	Ghi chú
			(ha)	(%)	(tầng)	(lần)	người	
	TỔNG CỘNG		229,78				7.060	
I	ĐẤT DÂN DỤNG	-	51,50					
1	Đất nhóm nhà ở	ODT	28,29	85-100	5,00	4,25-5		
2	Đất cây xanh	-	2,11					
2.1	<i>Đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi</i>	CX	1,44	5,00	1,00	0,05		
2.2	<i>Đất sân luyện tập, TDTT</i>	TL	0,67	5,00	1,00	0,05		
3	Đất bãi đỗ xe	BDX	0,52					
4	Đất giao thông	-	20,58					
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	-	146,68					
1	Đất du lịch (Biệt thự nghỉ dưỡng-khách sạn)	DL	14,87	40,00	9,00	3,60		
2	Đất hỗn hợp TMDV	HHTM	3,76	60,00	9,00	5,40		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	0,78	20,00	2,00	0,40		
4	Đất cây xanh	-	68,82					
-	<i>Đất cây xanh chuyên đề</i>	CD	6,75	5,00	1,00	0,05		
-	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	CXHC	62,07					
5	Đất trung tâm TDTT - Sân Golf	TT	58,45	5,00	1,00	0,05		
III	ĐẤT KHÁC	-	31,60					
1	Mặt nước	-	31,60					

Ghi chú: Các chỉ tiêu chi tiết sẽ được xác định tại bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trên cơ sở phù hợp theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng khu đô thị sinh thái thể thao hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công được phê duyệt tại Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 20/4/2026 của UBND xã Tân Cương.

Phụ lục 03**Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè***(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)*

1. Dự án: Khu phức hợp đô thị sinh thái, thể thao hồ Ghềnh Chè.
2. Bên mời thầu: UBND xã Tân Cương.
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư:
 - Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế
 - Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn một túi hồ sơ.
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: từ Quý III/2026.

Số TT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo 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	30 ngày (kể từ ngày phê duyệt giá trị tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (m))	30				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình trình thẩm định)	45				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	05 ngày (kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)	50				
4	Đăng tải TBMT và Phát hành hồ sơ mời thầu; chuẩn bị, nộp hồ sơ dự thầu; Đóng thầu/Mở hồ sơ dự thầu	60 ngày (kể từ ngày phê duyệt HSMT)	110				

5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	20 ngày	130				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	10 ngày <i>(kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình thẩm định)</i>	140				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	05 ngày <i>(kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)</i>	145				