

Số: 92 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

*Cấp lần đầu: ngày 16 tháng 02 năm 2024*

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*
- Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;*
- Căn cứ Luật Đấu thầu 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;*
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;*
- Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013;*
- Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*
- Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*
- Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.*
- 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;*
- Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;*
- Căn cứ Quyết định số 1373/QĐ-BKHĐT ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc đình chỉ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;*

*Căn cứ Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt kế hoạch nhà ở 5 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;*

*Căn cứ Quyết định số 621/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc điều chỉnh một số nội dung kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2021-2025 phê duyệt kèm theo Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Tây Bắc, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm;*

*Căn cứ Công văn số 4828-CV/TU ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Bắc;*

*Căn cứ đề nghị thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị mới Tây Bắc và hồ sơ kèm theo do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh nộp ngày 03 tháng 8 năm 2023, nộp bổ sung ngày 05 tháng 01 năm 2024;*

*Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 4066/BCTĐ-SKHĐT ngày 18 tháng 10 năm 2023 và Báo cáo thẩm định bổ sung tại Văn bản số 390/BCTĐ-SKHĐT ngày 26 tháng 01 năm 2024,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Bắc, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu đô thị mới Tây Bắc, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

3. Mục tiêu dự án:

- Hình thành một không gian đô thị có chất lượng sống tốt và có năng lực phát triển kinh tế, tạo dựng một đô thị cửa ngõ, kết nối với thành phố Nha Trang về phía Bắc theo trục đường Quốc lộ 1, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển của khu vực phía Tây Bắc thành phố kết nối với cao nguyên Lâm Viên, Đà Lạt theo trục Quốc lộ 27, tham gia tích cực vào quá trình phát triển chung của toàn tỉnh.

- Hình thành Khu đô thị mới có chất lượng cuộc sống tốt, phát triển bền vững. Mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội, góp phần nâng cao hiệu quả hệ số sử dụng đất, thu nộp ngân sách nhà nước từ đất đai, dự án, công trình và tạo việc làm cho người dân địa phương và người dân tại khu vực dự án.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Phước Mỹ và xã Thành Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường vành đai thành phố dự kiến;
- Phía Nam giáp đường Phan Đăng Lưu;
- Phía Đông giáp Quốc lộ 1A;
- Phía Tây giáp khu đất nông nghiệp hiện trạng.

#### 5. Quy mô dự án:

- Quy mô diện tích: 91,37 ha.
- Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 6.000 ÷ 8.000 người.

- Quy mô đầu tư: Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình khác theo đề án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Tây Bắc, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Diện tích đất ở khoảng 36,17 ha (đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ; đất nhóm nhà ở mật độ thấp kết hợp dịch vụ; đất nhóm nhà ở tái định cư), bao gồm:

Đất nhóm nhà ở kết hợp dịch vụ: 25,60 ha;

Đất nhóm nhà ở mật độ thấp kết hợp dịch vụ: 5,19 ha;

Đất nhóm nhà ở tái định cư: 5,38 ha.

*(Chi tiết theo Đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) đã phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận).*

+ Cơ cấu sản phẩm đất ở khoảng 36,17 ha/91,37 ha; trong đó đối với một số diện tích đất công trình nhà ở kết hợp dịch vụ (nhà ở liên kết) và nhà ở mật độ thấp kết hợp dịch vụ (nhà vườn và biệt thự) tại các trục đường chính cảnh quan của dự án, Nhà đầu tư phải xây dựng công trình nhà ở trước khi thực hiện việc giao dịch bất động sản bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại văn bản số 873/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 24/3/2023.

Đối với các lô đất còn lại tại các trục đường còn lại trong quy hoạch dự án, nhà đầu tư tổ chức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt sau khi thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý. Các đất ở khác nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- + Đất xây dựng nhà ở xã hội: 6,1 ha.

Phương thức thực hiện: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

#### 6. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài

phạm vi dự án:

- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng các công trình Hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ phạm vi khu đất dự án;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông trong phạm vi thực hiện dự án Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng và có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có liên quan, đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước, thoát nước và chính quyền địa phương trong việc đấu nối Hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông ngoài phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch và đồng bộ hệ thống kết nối;

- Nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho Nhà nước các công trình Hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông đã đầu tư và xây dựng hoàn thành của toàn bộ dự án, kể cả bãi đỗ xe, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải, trạm bơm tăng áp để Nhà nước quản lý, khai thác sử dụng (trừ phần hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi khu đất công trình dịch vụ thương mại, đất phát triển nhà ở thương mại dự kiến phương án giao đất cho Nhà đầu tư theo hình thức giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất và theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở có liên quan).

- Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc đầu tư, xây dựng và bàn giao cho Nhà nước đối với quỹ đất đã thực hiện giải phóng mặt bằng và đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông để Nhà nước giao đất bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án (các hộ thuộc diện được tái định cư).

- Nội dung bàn giao quản lý trong khu đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng:

- + Đối với hạ tầng kỹ thuật: Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, Sở Giao thông vận tải, Công ty Điện lực Ninh Thuận, Công ty Cổ phần cấp nước Ninh Thuận có trách nhiệm tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật do Nhà đầu tư bàn giao theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 17 Quyết định số 97/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- + Đối với hạ tầng xã hội: Thực hiện việc tiếp nhận theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công theo quy định tại “khoản 4 và điểm b, điểm c, điểm d khoản 6 Điều 38” của khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

7. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 7.750.538 triệu đồng, trong đó cơ cấu chi phí bao gồm:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án ( $m_1$ ): 7.147.341 triệu đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng ( $m_2$ ): 603.197 triệu đồng.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai.

9. Tiến độ thực hiện của dự án: 07 năm (năm 2025 đến năm 2031), kể từ ngày chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án, cụ thể:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn thực hiện theo tiến độ của các dự án thành phần.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:

Tiến độ triển khai thực hiện 07 năm (năm 2025 đến năm 2031), kể từ ngày chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án. Đầu tư hoàn thành đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các khu tái định cư, khu Nhà ở xã hội và các hạng mục công trình của dự án theo quy hoạch được duyệt để hình thành một Khu đô thị mới có chất lượng sống tốt, tạo dựng một đô thị cửa ngõ, kết nối với thành phố Nha Trang về phía Bắc, theo trục đường Quốc lộ 1, tạo động lực thúc đẩy phát triển của khu vực phía Tây Bắc kết nối với cao nguyên Lâm Viên, Đà Lạt theo trục Quốc lộ 27. Mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội, góp phần nâng cao hiệu quả hệ số sử dụng đất, thu nộp ngân sách nhà nước từ đất đai, dự án, công trình và tạo việc làm cho người dân địa phương và người dân tại khu vực dự án.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 07 năm (năm 2025 đến năm 2031), kể từ ngày chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án, cụ thể:

**- Giai đoạn 1 (Từ năm 2025 đến 2029):**

+ Hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường và các quy định của pháp luật khác có liên quan; thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án với quy mô diện tích 91,37 ha. Tiến độ triển khai thực hiện trong vòng 03 năm từ năm 2025 đến năm 2027.

+ Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án trong giai đoạn 1 gồm các hạng mục: Đường giao thông, vỉa hè và trồng cây xanh, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, các hạng mục, công trình của hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình/hạng mục công trình của các dự án thành phần này vào sử dụng, kinh doanh theo quy định, cụ thể:

**\* Dự án thành phần 1:**

- Quy mô diện tích: 15,98 ha, gồm các hạng mục công trình đầu tư xây dựng: Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án; Khu nhà ở kết hợp dịch vụ (bao gồm Khu Tái định cư 1 của dự án): N16, N17, N18, N19, N20, N21, N22, N23, N24, N25; TDC6, TDC7, TDC8, TDC9; Khu công trình công cộng: Chợ CC2; Khu Thương mại- Dịch vụ: TM5, TM6, TM7.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.474.900 triệu đồng, trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu (chiếm 15%): 221.235 triệu đồng.

+ Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác (85%): 1.253.665 triệu đồng.

- Tiến độ thực hiện trong vòng 02 năm (hai năm) từ năm 2026 đến năm 2027, trong đó:

+ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và công tác triển khai thi công

hạ tầng tiến hành song song, thi công cuốn chiếu. Ưu tiên hoàn thành trước giải phóng mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật tại khu đất dành cho tái định cư 1. Thời gian thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 1 không quá 01 năm (năm 2026).

+ Thời gian thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình còn lại của dự án thành phần 1 là: 01 năm (năm 2027).

**\* Dự án thành phần 2:**

- Quy mô diện tích: 31,66 ha. Gồm các hạng mục công trình đầu tư xây dựng: Khu nhà ở kết hợp dịch vụ (bao gồm Khu Tái định cư 2 của dự án): N1, N2, N3, N4, N5A, N5B, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, TDC1, TDC2, TDC3, TDC4, TDC5; Khu công trình công cộng - cơ quan: Khu giáo dục TH1, TH2, khu chợ CC1; Khu Công an, hành chính, Y tế đơn vị ở HC1; Khu Thương mại- Dịch vụ TM1, TM2, TM3, TM4; Khu nhà ở xã hội: XH1, XH2, XH3.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 3.342.870 triệu đồng, trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu (chiếm 15%): 501.431 triệu đồng.

+ Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác (85%): 2.841.440 triệu đồng.

- Tiến độ thực hiện trong vòng 03 năm (ba năm) từ năm 2027 đến năm 2029, trong đó:

+ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và công tác triển khai thi công hạ tầng tiến hành song song, thi công cuốn chiếu. Ưu tiên hoàn thành giải phóng mặt bằng trước khu đất dành cho tái định cư 2. Thời gian thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư 2 và khu nhà ở xã hội của dự án không quá 01 năm (năm 2027).

+ Thời gian thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình còn lại của dự án thành phần 2 là: 02 năm (từ năm 2028 đến năm 2029).

**\* Dự án thành phần đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án (Từ năm 2025 - năm 2029):**

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.002.575 triệu đồng, trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu (chiếm 15%): 150.386 triệu đồng.

+ Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác (85%): 852.189 triệu đồng.

+ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện của dự án thành phần.

- Tiến độ thực hiện: Từ năm 2025 đến năm 2029.

Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án thành phần theo quy mô và phạm vi ranh giới các dự án thành phần đảm bảo tiến độ, trình tự triển khai các dự án thành phần và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn dự án với hạ tầng kỹ thuật của khu vực lân cận đảm bảo đồng bộ và thuận lợi.

**- Giai đoạn 2 (từ năm 2029 đến 2031):**

### **\* Dự án thành phần 3:**

Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình kiến trúc thuộc dự án thành phần 3 theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình/hạng mục công trình của các dự án thành phần này vào sử dụng, kinh doanh theo quy định trong vòng 02 năm (hai năm) từ năm 2029 đến năm 2030, cụ thể:

- Quy mô diện tích: 23,87 ha, gồm các hạng mục công trình đầu tư xây dựng: Khu nhà ở kết hợp dịch vụ: N34; Khu cây xanh công viên, mặt nước công cộng và Công viên chuyên đề.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 54.300 triệu đồng, trong đó:

- + Vốn chủ sở hữu (chiếm 15%): 8.145 triệu đồng.

- + Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác (85%): 46.155 triệu đồng.

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện của dự án thành phần.

### **\* Dự án thành phần 4:**

Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình kiến trúc thuộc dự án thành phần 4 theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức nghiệm thu, bàn giao đưa các công trình/hạng mục công trình của các dự án thành phần này vào sử dụng, kinh doanh theo quy định trong vòng 02 năm (hai năm) từ năm 2030 đến năm 2031, cụ thể:

- Quy mô diện tích: 19,86 ha, gồm các hạng mục công trình đầu tư xây dựng: Khu nhà ở kết hợp dịch vụ: N26, N27, N28, N29, N30, N31, N32, N33, N35, N36, N37, N38; Khu nhà ở mật độ thấp kết hợp dịch vụ: V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, V10, V11; Khu công trình công cộng: TH3; Khu Thương mại - Dịch vụ TM8, TM9, TM10, TM11; Khu Cây xanh công viên, mặt nước công cộng và Công viên chuyên đề.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.272.696 triệu đồng, trong đó:

- + Vốn chủ sở hữu (chiếm 15%): 190.904 triệu đồng.

- + Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác (85%): 1.081.792 triệu đồng.

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện của dự án thành phần.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án:

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án sẽ phải thực hiện các công việc sau:

- Có cam kết và có trách nhiệm chuyển toàn bộ giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng do Nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu cho đơn vị, tổ chức có chức năng theo quy định để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án, đảm bảo theo đúng tiến độ thực hiện dự án;

- Thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng các công trình phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, bất động sản, nhà ở, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường, an toàn lao động trong thi công xây dựng các công trình;

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, các tuyến đường giao thông trên toàn bộ phạm vi khu đất dự án và thực hiện đầu tư, xây dựng các công trình kiến trúc trên đất theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt. Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải là công trình ngầm (không nổi). Phải xây dựng hoàn thành trước hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông tại khu đất tái định cư dự án.

- Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt. Đảm bảo kết nối tạm thời giữa hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án trong trường hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án chưa được đầu tư theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Toàn bộ các công trình phát triển các loại nhà ở, nhà ở xã hội (loại nhà chung cư cao tầng), công trình hỗn hợp; công trình công cộng, công trình giáo dục, công trình y tế, công trình chợ, công trình trụ sở công an, hành chính; công trình thương mại, dịch vụ do Nhà đầu tư trúng thầu chịu trách nhiệm thực hiện việc đầu tư và xây dựng các công trình này.

- Chịu trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành trong thời gian chưa bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho Nhà nước.

- Lập Kế hoạch tiến độ thực hiện dự án, các công trình (gồm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình hạ tầng xã hội) trong phạm vi dự án và có cam kết thực hiện đúng tiến độ phù hợp với thời gian, tiến độ ghi tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền; yêu cầu trong kế hoạch: Nhà đầu tư trúng thầu phải nêu rõ mốc thời gian bắt đầu triển khai, thời điểm hoàn thành, nghiệm thu các công trình, thời điểm bàn giao các công trình cho Nhà nước.

12. Các nội dung khác: Theo Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) đã phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp rà soát các nội dung yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Tây Bắc theo đúng quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021, Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trước khi công bố dự án theo quy định.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chịu trách nhiệm tiến hành các thủ tục liên quan để tổ chức lựa chọn Nhà



đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu thầu.

- Tổ chức công bố dự án khi đủ điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

- Báo cáo kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư, số lượng Nhà đầu tư đạt yêu cầu và trình Chủ tịch UBND tỉnh việc tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp cùng Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp hoàn tất các thủ tục chuyển đổi đất trồng lúa theo quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung các quy định, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013, tham mưu UBND tỉnh gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định, làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo của dự án.

4. Các cơ quan, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện đánh giá năng lực, kinh nghiệm các nhà đầu tư theo quy định.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Kể từ ngày ký ban hành.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi một bản cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, một bản gửi cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: KH&ĐT, XD, TN&MT;
- BQLDA ĐTXD các công trình DD&CN;
- UBND thành phố PR-TC;
- VPUB: LĐVP, KTTH, BTCĐ;
- Lưu: VT. TL

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



*Trịnh Minh Hoàng*  
**Trịnh Minh Hoàng**

No. 92 /QD-UBND

**DECISION ON INVESTMENT POLICY APPROVAL**

*First issuance on 16/02/2024*

---

**PEOPLE'S COMMITTEE OF NINH THUAN PROVINCE**

*Pursuant to the Law on Organization of Local Government dated 19/6/2015;*

*Pursuant to the Law on amending and supplementing a number of articles of the Law on Organization of the Government and the Law on Organization of Local Governments dated 22/11/2019;*

*Pursuant to the Law on Investment dated 17/6/2020;*

*Pursuant to Bidding Law 22/2023/QH15 dated 23/6/2023;*

*Pursuant to Land Law No. 45/2013/QH13 dated 29/11/2013; Pursuant to the Bidding Law No. 43/2013/QH13 dated 26/11/2013;*

*Pursuant to Decree No. 31/2021/ND-CP dated 26/3/2021 of the Government detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Investment;*

*Pursuant to Decree No. 25/2020/ND-CP dated 28/02/2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Bidding regarding investor selection;*

*Pursuant to Circular No. 09/2021/TT-BKHDT dated 16/11/2021 of the Minister of Planning and Investment guiding the selection of investor to implement investment projects in the form of public-private partnership and land-using investment projects;*

*Pursuant to Circular No. 03/2021/TT-BKHDT dated 09/4/2021 of the Minister of Planning and Investment, prescribing templates for documents and reports related to investment activities in Vietnam, outward investment activities and investment promotion activities;*

*Circular No. 10/2022/TT-BKHDT dated 15/6/2022 of the Ministry of Planning and Investment detailing the provision, posting of information and selection of investors on the Vietnam National E-Procurement System;*

*Pursuant to Decision No. 1373/QĐ-BKHĐT dated 29/7/2022 of the Minister of Planning and Investment on correction of Circular No. 10/2022/TT-BKHĐT dated 15/6/2022 of the Ministry of Planning and Investment detailing the provision, posting of information and selection of investors on the Vietnam National E-Procurement System;*

*Pursuant to Decision No. 352/QĐ-UBND dated 20/7/2021 of the People's Committee of Ninh Thuan province on approving the 5-year housing plan for the period 2021-2025 in Ninh Thuan province;*

*Pursuant to Decision No. 621/QĐ-UBND dated 08/11/2023 of the People's Committee of Ninh Thuan province on adjusting some contents of the housing development plan of Ninh Thuan province for the period 2021-2025 approved, Decision No. 352/QĐ-UBND dated 20/7/2021 of the Provincial People's Committee attached;*

*Pursuant to Decision No. 29/QĐ-UBND dated 17/01/2023 of the People's Committee of Ninh Thuan province on approving the local adjustment of construction zoning planning project (scale 1/2000 )in the Northwest residential area, Phan Rang - Thap Cham city;*

*Pursuant to official letter No. 4828-CV/TU dated 27/11/2023 of the Provincial Party Standing Committee on investment policy for the Northwest New Urban Area project;*

*Pursuant to the proposal for investment project implementation of Tay Bac new urban area and the attached documents submitted by Provincial Management Board of Civil and Industrial Construction Projects submitted on 03/8/2023 and modified on 05/01/2024;*

*Considering the appraisal report of the Department of Planning and Investment at the official letter No. 4066/BCTĐ-SKHĐT dated 18/10/2023 and additional appraisal report of the Department of Planning and Investment at the official letter No. 390/BCTĐ-SKHĐT dated 26/01/2024.*

## **DECIDES:**

**Article 1.** Approving the investment policy of Tay Bac new urban area project located in Phan Rang – Thap Cham city as follows:

**1. Investor selection form:** Selecting investor in accordance with the law on bidding.

**2. Project name:** Tay Bac new urban area, Phan Rang – Thap Cham city, Ninh Thuan province

**3. Investment objectives:**

- Forming an urban space having good living quality and economic development capacity, creating a gateway urban area, connecting with Nha Trang city to the North along National Highway 1, creating a driving force for the

development of the northwest area of the city connecting with Lam Vien highland, Da Lat city along National Highway 27, actively participating in the overall development process of the province.

- Forming a new urban area having good living quality and sustainable development, bringing economic and social efficiency, contributing to the improvement of the efficiency of land use coefficient, increasing state budget from land use, projects, works and creating jobs for local people and the people in the project area.

**4. Project location:** Phuoc My ward and Thanh Hai commune, Phan Rang – Thap Cham city, Ninh Thuan province, as follows:

- To the North: Adjacent to proposed city ring road.
- To the South: Adjacent to Phan Dang Luu Street
- To the East: Adjacent to National Highway 1A
- To the West: Adjacent to current cultivated land.

**5. Project scale:**

- Area: 91,37 ha.
- Population: about 6,000 ÷ 8,000 people.

- Investment scale: investing in completed and synchronous technical infrastructure system, social infrastructure, and other works according to construction planning project approved by competent authorities at the Decision No. 29/QĐ-UBND dated 17/01/2023 issued by the People's Committee of Ninh Thuan province on approving the local adjustment of construction zoning planning project (1/2000) of the Northwest residential area, Phan Rang - Thap Cham city, Ninh Thuan province.

- Preliminary structure of housing products and land fund for social housing development:

+ Residential land area is about 36.17 hectares (land for housing combined with services; land for low-density housing combined with services; land for resettlement housing), including

Land for housing combined with services: 25.60 ha;

Land for low-density housing combined with services: 5.19 ha;

Land for resettlement housing: 5.38 ha.

*(The details according to the local adjustment of the zoning planning project (scale 1/2,000) were mentioned at the approval decision No. 29/QĐ-UBND dated 17/01/2023 of the People's Committee of Ninh Thuan province).*

+ The structure of residential land products is about 36.17 hectares/91.37 hectares; in which, some land areas for housing combined with services (townhouses) and low-density housing combined with services (garden houses and villas) on the main landscape streets of the project, the investors shall build houses

before carrying out real estate transactions, selling houses and transferring land use rights according to the guidance of the Department of Construction mentioned at the official letter No. 873/SXD-QLQHK&NO dated 24/3/2023.

For the remaining land plots on the remaining streets in the project planning, the investors divide into plots and sale for people to build their own houses according to planning target approved after fulfilling all legal procedures. Other residential land areas shall be developed by the investors according to approved planning.

+ Land for social housing: 6.1 ha.

Implementation method: The investor selected is responsible for investing in social housing development according to the provisions of law, except in cases where the Government uses this land area to allocate to another organizations for social housing development.

#### **6. Preliminary plan for investment in urban infrastructure management inside and outside the project area:**

- The investor shall invest in the construction of technical infrastructure works across the entire project area;

- The investor shall invest directly in technical infrastructure system and traffic routes within the project area and be responsible for contacting relevant authorities, electricity and water suppliers, drainage authorities and local authorities in connecting technical infrastructure system and traffic routes outside the project area to ensure the compliance with planning and the synchronization;

- The investor shall hand over to the State the invested and completed technical infrastructure works and traffic routes in the entire project, including parking lots, green parks, and drainage treatment stations, booster pumping stations, then the State manages, puts in to use (except for technical infrastructure system within the land area for commercial service works, land for commercial housing development expected to allocate to investor in the form of land allocation, land lease with land use fees and in accordance with the provisions of relevant land and housing laws).

- Investor is responsible for investing, constructing and handing over to the State for the land area having been cleared and developed technical infrastructure system and traffic routes so that the State implements the land allocation for the households affected by the project (households are eligible for resettlement).

- The management handover in urban area: Follow the provisions of Clause 8, Article 4 of Decree No. 35/2023/ND-CP dated 20/6/2023 of the Government on amending and supplementing a number of articles of Decrees in the field of State management of the Ministry of Construction:

+ For technical infrastructure system: People's Committee Phan Rang-Thap Cham City, Department of Transport, Ninh Thuan Electricity Company, Ninh Thuan Water Supply Joint Stock Company are responsible for receiving technical infrastructure works handed over by the Investor according to the provisions of

Point c, Clause 2, Article 17 of Decision No. 97/2021/QĐ-UBND dated 31/12/2021 of the Provincial People's Committee;

+ For social infrastructure: Implementing the handover according to the provisions of law on management and use of public assets according to the provisions of "clause 4 and point b, point c, point d, clause 6, Article 38", of point 8, Article 4 Decree No. 35/2023/ND-CP dated 20/6/2023 of the Government.

**7. Investment capital of the project:** About 7,750,538 million VND, of which the cost structure includes:

- Preliminary total cost of project implementation (m1): 7,147,341 million VND;

- Preliminary compensation and site clearance costs (m2): 603,197 million VND.

**8. The project duration:** No more than 50 years from the date the States grants decision on land allocation or and lease to the investor according to the land laws.

**9. Project implementation schedule:** 07 years (2025 to 2031), from the date of approval of Investor selected to implement the project, specifically:

a) Progress of contribution and mobilization of capital sources: Progress of contribution and mobilization of capital sources follows the progress of component projects.

b) Progress of implementing the project's main operational objectives:

Implementation schedule is 07 years (2025 to 2031), from the date of approval of the investor selected to implement the project. Investing in synchronous technical infrastructure systems, resettlement areas, social housing areas and work items of the project according to approved planning to form an new urban area having good living quality, creating a gateway urban area connecting with Nha Trang city to the North along National Highway 1, creating a driving force for the development of the northwest area of the city connecting with Lam Vien highland, Da Lat city along National Highway 27, bringing economic and social efficiency, contributing to the improvement of the efficiency of land use coefficient, increasing state budget from landuse, projects, works and creating jobs for local people and the people in the project area.

c) Progress of basic construction and putting the project into operation: 07 years (2025 to 2031), from the date of approval of the Investor selected to implement the project, specifically:

**- Phase 1 (From 2025 to 2029):**

+ Completing all procedures according to the provisions of law on land, construction, fire prevention and fighting, environment and other relevant laws; Carrying out compensation and site clearance for the entire project for the total area of 91.37 hectares. Implementation progress is within 03 years, from 2025 to 2027.

+ Completing the construction of the technical infrastructure system of the entire project in phase 1 including the following items: Roads, sidewalks and green trees, water supply, drainage, electricity supply, lighting, communication and information, all items and works of technical infrastructure and architectural works of the project according to the detailed construction planning (1/500) approved by competent authorities. Implementing the acceptance, handover and putting works/work items of these component projects into operation and business according to regulations, specifically:

**\* Component project 1:**

- Total area: 15.98 hectares, including construction investment items: Technical infrastructure system of the entire project; housing area combined with services (including resettlement area 1 of the project): N16, N17, N18, N19, N20, N21, N22, N23, N24, N25; TDC6, TDC7, TDC8, TDC9; Public works area: CC2 market; commerce and service area: TM5, TM6, TM7.

- Total expected investment capital: 1,474,900 million VND, of which:

+ Owner's equity (accounting for 15%): 221,235 million VND.

+ Loan capital and other legally mobilized capital (85%): 1,253,665 million VND.

- Implementation progress: within 02 (two) years from 2026 to 2027, including:

+ Compensation, site clearance and construction of technical infrastructure system shall be implemented in parallel, applying successive construction method. Priority shall be given to the site clearance and construction of technical infrastructure system in resettlement area 1. The construction period of technical infrastructure system in resettlement area 1 is within 01 year (2026).

+ Construction period of technical infrastructure system and remaining work items of project component 1 is: 01 year (2027).

**\* Component project 2:**

- Total area: 31.66 hectares, including construction investment items: Housing area combined with services (including resettlement area 2 of the project): N1, N2, N3, N4, N5A, N5B, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, TDC1, TDC2, TDC3, TDC4, TDC5; public works, offices: education area: TH1, TH2; market area CC1; police, administration and healthcare area: HC1; commerce and service areas: TM1, TM2, TM3, TM4; social housing areas: XH1, XH2, XH3.

- Total expected investment capital: 3,342,870 million VND, of which:

+ Owner's equity (accounting for 15%): 501,431 million VND.

+ Loan capital and other legally mobilized capital sources (85%): 2,841,440 million VND.

- Implementation progress: within 03 (three) years from 2027 to 2028, including:

+ Compensation, site clearance and construction of technical infrastructure system shall be implemented in parallel, applying successive construction method. Priority shall be given to the site clearance and construction of technical infrastructure system in resettlement area 2. The construction period of technical infrastructure system in resettlement area 2 is within 01 year (2027).

+ Construction period of technical infrastructure system and remaining work items of project component 2: 02 years (from 2028 to 2029).

**\* Component project of construction of technical infrastructure system of the entire project (From 2025 - 2029):**

- Total expected investment capital: 1,002,575 million VND, of which:

+ Owner's equity (accounting for 15%): 150,386 million VND.

+ Loan capital and other legally mobilized capital sources (85%): 852,189 million VND.

+ Progress of contribution and mobilization of capital sources: According to the implementation progress of component projects.

- Implementation progress: From 2025 to 2029.

Completing technical infrastructure systems of component projects according to the scale and boundaries of component projects, ensuring progress, implementation sequence of component projects and connection of technical infrastructure systems of the entire project with the technical infrastructure systems of the surrounding area synchronously and conveniently.

**- Phase 2 (from 2029 to 2031):**

**\* Component project 3:**

Completing architectural works under component projects 4 according to detailed planning approved by competent authorities; Implementing the acceptance, handover and putting works/work items of these component projects into use and business according to regulations within 02 (two) years from 2029 to 2030, specifically:

- Total area: 23.87 hectares, including construction items: Housing area combined with services: N34; park green area, public water surface and theme park.

- Total expected investment capital: 54,300 million VND, of which:

+ Owner's equity (accounting for 15%): 8,145 million VND.

+ Loan capital and other legally mobilized capital sources (85%): 46,155 million VND.

- Progress of contribution and mobilization of capital sources: According to the implementation progress of component projects.

**\* Component project 4:**

Completing architectural works under component projects 4 according to



detailed planning approved by competent authorities; Implementing the acceptance, handover and putting works/work items of these component projects into use and business according to regulations within 02 (two) years from 2030 to 2031, specifically:

- Total area: 19.86 hectares, including construction investment items: housing area combined with services: N26, N27, N28, N29, N30, N31, N32, N33, N35, N36, N37, N38; low- density housing area combined with services: V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, V10, V11; Public works area: TH3; commerce and service areas TM8, TM9, TM10, TM11; park green area, public water surface and theme park.

- Total expected investment capital: 1,272,696 million VND, of which:

- + Owner's equity (accounting for 15%): 190,904 million VND.

- + Loan capital and other legally mobilized capital sources (85%): 1,081,792 million VND.

- Progress of contribution and mobilization of capital sources: According to the implementation progress of component projects.

**10. Incentives, investment support and applicable conditions:** Follow the provisions of current law.

**11. Other conditions for project implementation:**

The investor selected to implement the project shall perform the following tasks:

- Having commitment and responsibility for transferring the entire compensation, site clearance amount proposed by the investor in the bidding dossiers to the authorities in according to regulations to carry out compensation and site clearance for the land area and land fund under the project, ensuring compliance with the project timeline;

- Complying with the provisions of law on land, investment, real estate, housing, construction, fire prevention and fighting, environment, and labor safety during the construction process;

- Investing in the synchronous technical infrastructure system, traffic routes throughout the entire project area and carrying out investment and construction of architectural works according to the content and timeline approved. The entire technical infrastructure system shall be underground (not above ground). The technical infrastructure system and traffic routes shall be completed first in the resettlement land area of the project.

- Systems of technical and social infrastructure works shall be invested synchronously with the infrastructure system in the surrounding area, in accordance with the approved project timeline. Ensuring temporary connection between technical infrastructure system in the project area with these outside the project area in case they have not been invested in according to planning approved.

- Being responsible for investing in all types of housing, social housing (high-

rise apartment buildings), mixed-use buildings; public works, educational works, medical works, market works, police headquarters and administrative works; commercial and service works.

- Responsible for managing and ensuring operational quality while the technical and social infrastructure projects have not been handed over to the State.

- Preparing project schedule, works (including: technical infrastructure works, social infrastructure works) within the the project area and committing to comply with project schedule mentioned at the decision approving the project investment policy of the competent authorities; The investor selected clearly states the schedule starting, completing and accepting, and handing over the construction works to the State.

**12. Other contents:** According to the local adjustment of the zoning planning project (1/2000) approved at Decision No. 29/QĐ-UBND dated 17/01/2023 of the People's Committee of Ninh Thuan province.

## **Article 2. Implementation**

1. Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects reviews preliminary requirements on capacity and experience of investor implementing the Khanh Hai New Urban Area project in accordance with the provisions of Circular No. 09/2021/TT-BKHĐT of the Minister of Planning and Investment and send them to the Department of Planning and Investment to resume and report to the Provincial People's Committee for consideration and approval before promulgating the project according to regulations.

2. Assign Department of Planning and Investment:

- Be responsible for carrying out relevant procedures to organize the selection of investor, complying with the provisions of the law on bidding.

- To promulgate project when it fully meets the conditions prescribed by the Law on Investment, Decree No. 25/2020/ND-CP of the Government and Circular No. 09/2021/TT-BKHDT of the Minister of Planning and Investment.

- To report on the results of preliminary evaluation of the investor's capacity and experience, the number of qualified investors and submit to the Chairman of the Provincial People's Committee the project implementation procedures according to the provisions of Decree No. 25/2020 /ND-CP of the Government.

3. Assign the Department of Natural Resources and Environment to preside over and coordinate with the Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects to complete procedures for converting rice land according to regulations in Circular No. 09 /2021/TT- BTNMT dated 30/6/2021 of the Minister of Natural Resources and Environment amending and supplementing regulations and instructions for implementing the Land Law 2013, advising the Provincial People's Committee to send to the Ministry of Natural Resources and Environment submitting to the Prime

Minister for consideration and approval of changing the purpose of rice land use according to regulations, as a basis for implementing further procedures of the project.

4. The relevant agencies, units and the People's Committee of Phan Rang – Thap Cham city are responsible for coordinating with the Department of Planning and Investment in evaluating the capacity and experience of investors according to regulations.

### **Article 3. Terms of implementation**

1. Effective date of Decision on approval of investment policy: From the date of signing and promulgation.

2. Departments of Planning and Investment, Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects, Construction, Natural Resources and Environment; and the People's Committee of Phan Rang – Thap Cham city are responsible for the implementation of this Decision.

3. This decision shall be sent to Department of Planning and Investment, the Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects and archived at the office of Provincial People's Committee./.

#### ***Recipients:***

- As Article 3;
- Chairman, Vice chairmen of PPC;
- Departments: DPI, DOC, DONDRE;
- Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects;
- People's Committee of PRTC city;
- Office of PPC: Head and Deputy heads of Office of PPC, Divisions of General Economics,
- Archive: Archiving.

**ON BEHALF OF  
PEOPLE'S COMMITTEE  
PP. CHAIRMAN  
VICE CHAIRMAN**

**(Signed and sealed)**

**Trinh Minh Hoang**

Số: 367 /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 28 tháng 6 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Bắc**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Tây Bắc, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm;

Căn cứ Công văn số 4828-CV/TU ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Bắc;

Căn cứ Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Bắc;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 2604/SKHĐT-ĐTGS ngày 08 tháng 6 năm 2024,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Điều chỉnh, bổ sung nội dung tại điểm 8, Điều 1 Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Bắc, cụ thể:

“8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư”.

**Điều 2.** Các nội dung khác thuộc Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận không thay đổi.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

- Quyết định này được gửi một bản cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, một bản gửi cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: KHĐT, XD, TNMT;
- BQLDA ĐTXD các công trình DD&CN;
- UBND thành phố PR-TC;
- VPUB: LĐVP, KTTH;
- Lưu: VT. TL

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



*Lê Huyền*  
**Lê Huyền**

No: 367/QD-UBND

*Ninh Thuan, dated 02/6/2024*

**DECISION**

**Adjusting and supplementing the Decision No. 92/QD-UBND  
dated 16/02/2024 of the Provincial People's Committee on  
approving the investment policy of the Northwest New Urban  
Area project**

***PEOPLE'S COMMITTEE OF NINH THUAN PROVINCE***

*Pursuant to the Law on Organization of Local Government dated  
19/6/2015;*

*Pursuant to the Law on amending and supplementing a number of  
articles of the Law on Organization of the Government and the Law on  
Organization of Local Governments dated 22/11/2019;*

*Pursuant to the Law on Investment dated 17/6/2020;*

*Pursuant to Bidding Law 22/2023/QH15 dated 23/6/2023;*

*Pursuant to Land Law No. 45/2013/QH13 dated 29/11/2013; Pursuant to  
the Bidding Law No. 43/2013/QH13 dated 26/11/2013;*

*Pursuant to Decree No. 31/2021/ND-CP dated 26/3/2021 of the  
Government detailing and guiding the implementation of a number of articles of  
the Law on Investment;*

*Pursuant to Decree No. 25/2020/ND-CP dated 28/02/2020 of the  
Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on  
Bidding regarding investor selection;*

*Pursuant to Decision No. 29/QD-UBND dated 17/01/2023 of the People's  
Committee of Ninh Thuan province on approving the local adjustment of  
construction zoning planning project (scale 1/2000) of the Northwest residential  
area located in Phan Rang - Thap Cham city;*

*Pursuant to official letter No. 4828-CV/TU dated 27/11/2023 of the  
Provincial Party Standing Committee on investment policy for the Northwest  
New Urban Area project;*

*Pursuant to Decision No. 92/QD-UBND dated 16/02/2024 of the  
Provincial People's Committee on approving the investment policy of the  
Northwest New Urban Area project;*

*Considering the proposal of the Department of Planning and Investment*

**DECIDES:**

**Article 1.** Adjusting and supplementing the content at Point 8, Article 1 of Decision No. 92/QDUBND dated 16/02/2024 of the Provincial People's Committee on approving the investment policy of the Northwest New Urban Area project, specifically:

"8. The project duration: 50 (fifty) years from the date the investor is granted the decision on investor approval.

**Article 2.** Other contents of the decision No. 92/QD-UBND dated 16/02/2024 of the People's Committee of Ninh Thuan province remain unchanged.

**Article 3.** This decision takes effect from the date of signing.

- Department of Planning and Investment, Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects, Department of Construction, Department of Natural Resources and Environment, People's Committee of Phan Rang - Thap Cham city are responsible for implementing this decision.

- This decision shall be sent to Department of Planning and Investment, the Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects and archived at the office of Provincial People's Committee./.

***Recipients:***

- As Article 3;
- Chairman, Vice chairmen of PPC;
- Departments: DPI, DOC, DONDRE;
- Management Board of Industrial and Civil Engineering Construction and Investment Projects;
- People's Committee of PRTC city;
- Office of PPC: Head and Deputy heads of Office of PPC, Divisions of General Economics,
- Archive: Archiving.

**ON BEHALF OF  
PEOPLE'S COMMITTEE PP.  
CHAIRMAN  
VICE CHAIRMAN**

**(Signed and sealed)**

**Lê Huyền**

Số: 383 /QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 09 tháng 7 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT YÊU CẦU SƠ BỘ VỀ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI TÂY BẮC

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới Tây Bắc;

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 16/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây Bắc;

Theo Tờ trình số 388/TTr-BQLDA ngày 03/5/2024 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp về thẩm định và phê duyệt đề xuất nội dung yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Tây Bắc và theo báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 2151/SKHĐT-ĐTGS ngày 17/5/2024 và Văn bản số 3045/SKHĐT-ĐTGS ngày 02/7/2024,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Tây Bắc với nội dung theo Phụ lục đính kèm.



**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức công bố dự án theo quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 09/2021/TT- BKHĐT của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2. Giao các sở, ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp, UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức công bố dự án, thực hiện đánh giá năng lực kinh nghiệm các nhà đầu tư theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và nhà đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- VPUB: LĐVP, KTTH;
- Lưu: VT. TL

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



*Lê Huyền*  
Lê Huyền



## PHỤ LỤC

### YÊU CẦU SƠ BỘ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI TÂY BẮC

(Bản kèm theo Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)

#### 1. Yêu cầu tư cách hợp lệ của nhà đầu tư khi đăng ký thực hiện dự án

a) Nhà đầu tư độc lập hoặc từng thành viên trong liên danh có tư cách hợp lệ khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- Có Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận thành lập có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đang có hiệu lực pháp luật, có đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản;

- Hạch toán tài chính độc lập;

- Nhà đầu tư phải có văn bản cam kết không đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể hoặc bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác; không thuộc trường hợp mất khả năng thanh toán theo quy định của pháp luật về phá sản;

- Có tên trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia trước khi phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;

- Bảo đảm cạnh tranh trong đấu thầu theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ;

- Không đang trong thời gian bị cấm tham dự thầu theo quyết định của người có thẩm quyền, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 3 Điều 87 của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

- Không đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

b) Nhà đầu tư có tư cách hợp lệ theo quy định tại điểm a nêu trên được tham gia đăng ký thực hiện dự án đầu tư với tư cách độc lập hoặc liên danh.

#### 2. Hình thức lựa chọn sơ bộ năng lực, kinh nghiệm đối với Nhà đầu tư

Lựa chọn Nhà đầu tư bằng hình thức đấu thầu rộng rãi theo Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội, Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 của Quốc hội, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ, Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

3. Điều kiện đánh giá về năng lực, kinh nghiệm, tiêu chí khác của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án được thực hiện theo Bảng dưới đây:

	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp <sup>(1)</sup> từ 15%

		<p>tổng mức đầu tư trở lên; tương đương 1.162,58 tỷ đồng trở lên.</p> <p><i>*Ghi chú:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dự án có quy mô 91,37ha &gt; 20ha và tổng mức đầu tư là 7.750,54 tỷ đồng nên vốn chủ sở hữu tối thiểu không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư tương ứng với 1.162,58 tỷ đồng (7.750,54 tỷ đồng x 15%= 1.162,58 tỷ đồng).</li> <li>- Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp: từ 1.162,58 tỷ đồng trở lên: Đạt.</li> <li>- Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp: Thấp hơn 1.162,58 tỷ đồng: Không đạt.</li> </ul>
2	<p>Kinh nghiệm thực hiện dự án trong tự<sup>(2)</sup></p>	<p>Số lượng dự án mà Nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là Nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: <b>Có 01 dự án (loại 1).</b></p> <p><b>Cách xác định dự án như sau <sup>(3)</sup>:</b></p> <p><b>a) Loại 1:</b></p> <p>Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng <b>07 năm</b> trở lại đây (từ năm 2017 đến năm 2023) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có tổng mức đầu tư tối thiểu là <sup>(4)</sup> <b>3.875,27 tỷ đồng</b> (50% tổng mức đầu tư của dự án đang xét).</li> <li>- Nhà đầu tư đã góp vốn chủ sở hữu với giá trị tối thiểu là <sup>(5)</sup> <b>581,29 tỷ đồng</b> (50% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của dự án đang xét).</li> </ul> <p><i>* Ghi chú:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá trị tổng mức đầu tư tối thiểu: 3.875,27 tỷ đồng = 7.750,54 tỷ đồng x 50%.</li> <li>- Giá trị góp vốn chủ sở hữu với giá trị tối thiểu: 581,29 tỷ đồng = 1.162,58 tỷ đồng x 50%.</li> </ul> <p><b>b) Loại 2:</b></p> <p>Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng <b>05 năm</b> trở lại đây (từ năm 2019 đến năm</p>

	<p>2023) và có giá trị tối thiểu là<sup>(6)</sup> <b>1.445,50 tỷ đồng</b> (30% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét).</p> <p><i>* Ghi chú:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét là 4.818,32 tỷ đồng (gồm giá trị xây dựng và giá trị thiết bị của dự án);</li> <li>- Giá trị tối thiểu: 1.445,50 tỷ đồng = 4.818,32 tỷ đồng x 30%.</li> </ul> <p><b>c) Loại 3:</b></p> <p>Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà đối tác tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng <b>05 năm</b> trở lại đây (từ năm 2019 đến năm 2023) và có giá trị tối thiểu bằng <b>1.445,50 tỷ đồng</b> (30% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét).</p> <p><i>* Ghi chú:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét là 4.818,32 tỷ đồng (gồm giá trị xây dựng và giá trị thiết bị của dự án).</li> <li>- Giá trị tối thiểu: 1.445,50 tỷ đồng = 4.818,32 tỷ đồng x 30%.</li> </ul>
--	--

**Ghi chú:**

(1) Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của Nhà đầu tư trong báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp Nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu Nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phương án đảm bảo huy động đủ vốn chủ sở hữu và các tài liệu chứng minh đảm bảo đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định tại hợp đồng dự án.

Nhà đầu tư phải kê khai thông tin, cung cấp các tài liệu về năng lực tài chính theo Mẫu số 02 Chương III Phụ lục 4 Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

(2) Kinh nghiệm của Nhà đầu tư:

(i) Các dự án, gói thầu nhà đầu tư thực hiện phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng theo hợp đồng đã ký kết mới được xem xét, đánh giá.

(ii) Đối với các dự án có quy mô đầu tư lớn, không có Nhà đầu tư có kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự, bên mời thầu căn cứ dữ liệu về các dự án đã thực hiện, khả năng phân kỳ đầu tư của dự án đang xét để xác định yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư. Trong trường hợp này, yêu cầu về kinh nghiệm của nhà đầu tư có thể được chỉnh sửa theo hướng thấp hơn so với hướng dẫn nhưng phải bảo đảm phù hợp với thực tế cũng như yêu cầu thực hiện dự án. Trong quá trình xem xét, đánh giá, phải bảo đảm nhà đầu tư có đầy đủ năng lực tài chính, năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án. Yêu cầu thực hiện dự án trong hồ sơ mời thầu, hợp đồng phải bảo đảm quy định đầy đủ trách nhiệm của nhà đầu tư và biện pháp xử lý (xử phạt, đền bù thiệt hại, xử lý trong giai đoạn tiếp theo) trong trường hợp nhà đầu tư thực hiện dự án không đáp ứng yêu cầu về tiến độ, chất lượng. Cơ quan có thẩm quyền có thể quy định giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là 3% tổng mức đầu tư của dự án.

(iii) Hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn: Dự án, gói thầu đã được nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc đang trong giai đoạn vận hành hoặc đã kết thúc theo quy định.

(3) Nhà đầu tư cung cấp kinh nghiệm của mình theo Mẫu số 03 Chương III Phụ lục 4 Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Nhà đầu tư chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất. Trường hợp sử dụng đối tác, phải có thỏa thuận hợp tác được ký kết giữa nhà đầu tư đứng đầu liên danh và đối tác.

**Cách thức quy đổi các dự án:**

- Dự án sử dụng để đánh giá về năng lực kinh nghiệm của Nhà đầu tư là dự án **Loại 1 (dự án cơ sở); dự án Loại 1 chỉ đáp ứng khi  $\geq 1$**  dự án. Đối với các dự án Loại 2, Loại 3 khi đánh giá sẽ được quy đổi về dự án Loại 1.

- Cụ thể:

+ 01 dự án thuộc **Loại 2 bằng 0,7** dự án thuộc Loại 1; dự án Loại 2 chỉ đáp ứng yêu cầu khi **sau quy đổi  $\geq 1$** .

*Ví dụ 1: Nhà đầu tư có 02 dự án loại 2, quy đổi sang Loại 1 =  $2 \times 0,7 = 1,4 > 1$  được đánh giá là đáp ứng yêu cầu.*

*Ví dụ 2: Nhà đầu tư có 01 dự án loại 2, quy đổi sang Loại 1 =  $1 \times 0,7 = 0,7 < 1$  được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu.*

+ 01 dự án thuộc **Loại 3 bằng 0,5** dự án thuộc Loại 1; dự án Loại 3 chỉ đáp ứng yêu cầu khi **sau quy đổi  $\geq 1$** .

*Ví dụ 1: Nhà đầu tư có 02 dự án loại 3, quy đổi sang Loại 1 =  $2 \times 0,5 = 1$  hoặc Nhà đầu tư có 03 dự án loại 3, quy đổi sang Loại 1 =  $3 \times 0,5 = 1,5 > 1$  được đánh giá là đáp ứng yêu cầu.*

*Ví dụ 2: Nhà đầu tư có 01 dự án loại 3, quy đổi sang Loại 1 =  $1 \times 0,5 = 0,5 < 1$  được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu.*

(4) (5) (6) Đối với những dự án chưa xác định rõ giá trị tổng mức đầu tư trong các văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án, nhà đầu tư phải cung cấp các tài liệu chứng minh để xác định giá trị này.

---

No: 383 /QD-UBND

*Ninh Thuan, dated 09/7/2024*

**DECISION**

**On the approval of preliminary requirements on capacity and  
experience of investors implementing the projec of Tay Bac  
New Urban Area**

**PEOPLE'S COMMITTEE OF NINH THUAN PROVINCE**

*Pursuant to the Law on Organization of Local Government dated 19/6/2015;  
the Law on on amending and supplementing a number of articles of the Law on  
Organization of the Government and the Law on Organization of Local  
Governments dated 22/11/2019;*

*Pursuant to the Law on Investment dated 17/6/2020;*

*Pursuant to Decree No. 25/2020/ND-CP dated 28/02/2020 of the Government  
detailing the implementation of a number of articles of the Law on  
Bidding regarding investor selection;*

*Pursuant to Decree No. 31/2021/ND-CP dated 26/3/2021 of the Government  
detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on  
Investment;*

*Pursuant to Circular No. 09/2021/TT-BKHDT dated 16/11/2021 of the  
Minister of Planning and Investment guiding the selection of investor to implement  
investment projects in the form of public-private partnership and land-using  
investment projects;*

*Circular No. 10/2022/TT-BKHDT dated 15/6/2022 of the Ministry of  
Planning and Investment detailing the provision, posting of information and  
selection of investors on the Vietnam National E-Procurement System;*

*Pursuant to the decision No. 92/QD-UBND dated 16/02/2024 of Ninh Thuan  
Provincial People's Committee on approval of investment policy of Tay Bac New  
Urban Area project;*

*Pursuant to the decision No. 367/QD-UBND dated 28/6/2024 of Ninh Thuan  
Provincial People's Committee on adjusting and supplementing the decision No.  
92/QD-UBND dated 16/02/2024 on approving the investment policy of Tay Bac  
New Urban Area project;*

*Pursuant to the proposal No. 388/TTr-BQLDA dated 03/5/2024 of  
Provincial Management Board of Civil and Industrial Construction Projects on  
appraisal and approval of the proposed content of preliminary requirements for  
capacity and experience of investors implementing Tay Bac New Urban Area project*

and according to the report of the Department of Planning and Investment at the official letter No. 2151/ SKHDT-DTGS dated 17/5/2024 and official letter 3045/SKHDT-DTGS dated 02/7/2024,

**DECIDES:**

**Article 1.** Approve preliminary requirements on capacity and experience of investors implementing Tay Bac New Urban Area project with content mentioned in the annex attached.

**Article 2.** Implementation.

1. Assign the Department of Planning and Investment to announce the project according to the provisions of the Investment Law, Decree No. 25/2020/ND-CP of the Government and Circular No. 09/2021/TT-BKHDT of the Minister Ministry of Planning and Investment.

2. Assign departments, branches, *Provincial Management Board of Civil and Industrial Construction Projects*, People's Committee of Phan Rang - Thap Cham City, relevant agencies and units to coordinate with the Department Planning and Investment to announce and assess the capacity and experience of investors according to regulations.

**Article 3.** This decision takes effect from the date of signing.

Chief of Office of the Provincial People's Committee; Directors of Departments: Planning and Investment, Natural Resources and Environment, Construction, Finance; Director of *Provincial Management Board of Civil and Industrial Construction Projects*; Chairman of the People's Committee of Phan Rang - Thap Cham city; Heads of relevant units and investors are responsible for implementing this decision./.

**Recipients:**

- As Article 3;
- Chairman, Vice chairmen of PPC;
- Provincial electronic information portal;
- Office of PPC: Head and Deputy heads of Office of PPC, Divisions of General Economics,
- Archive: Archiving. TL

**ON BEHALF OF  
PEOPLE'S COMMITTEE  
PP. CHAIRMAN  
VICE CHAIRMAN**

(Signed and sealed)

**Le Huyen**



**APPENDIX****PRELIMINARY REQUIREMENTS ON CAPACITY AND EXPERIENCE  
OF INVESTOR IMPLEMENTING THE PROJECT OF  
TÂY BẮC NEW URBAN AREA**

*(Issued together with Decision No 383 /QD-UBND dated 09/7/2024  
of Ninh Thuan Provincial People's Committee)*

**1. Requirements on investor's eligibility when registering for project implementation**

a) An independent investor or each member of a joint venture is eligible when meeting the following conditions:

- Has been granted Business Registration Certificate or Company Establishment Certificate with equivalent legal validity by a competent State authorities; the Certificate is currently in effect, and mentions the real estate business.

- Shall have a written commitment not to be in the process of carrying out dissolution procedures or being withdrawn their business registration certificate, cooperative registration certificate, cooperative union or cooperative group, not falling into the case of insolvency according to the provisions of bankrupt law;

- Has their name mentioned on the National Bidding Network System before approving the investor selection results;

- Ensures the competition in bidding according to the provisions of Article 2 of Decree No. 25/2020/ND-CP dated 28/02/2020 of the Government;

- Has not been banned from bidding participation in according to the decision of competent people, Minister, Head of a ministerial-level agencies, Governmental agencies, other central agencies, or Chairman of the Provincial People's Committee stipulated in Clause 3, Article 87 of the Bidding Law No. 22/2023/QH15 dated 23/6/2023;

- Has not being prosecuted for criminal liability.

b) Investors with valid status as prescribed in point a mentioned above may participate in the registration of investment project implementation as an independent or joint venture.

**2. Form of preliminary selection of investors' capacity and experience**

Selecting investors through open bidding according to Investment Law No. 61/2020/QH14 dated 17/6/2020 of the National Assembly, Bidding Law No. 22/2023/QH15 dated 23/6/2023 of the National Assembly, Decree No. 25/2020/ND-CP dated 28/02/2020 of the Government, Decree No. 31/2021/ND-

CP dated 26/3/2021 of the Government, Circular No. 10/2022/TT- BKHDT dated 15/6/2022 of the Minister of Planning and Investment detailing the provision, posting of information and selection of investors on the national bidding network system.

**3. Conditions for assessment of capacity, experience and other criteria of investor applying for project implementation are specified in the table below:**

1. Seq.	Contents	Requirements
1	Finance capacity	<p><i>Minimum equity prepared by investor <sup>(1)</sup> from 15% of total investment capital and above; equivalent to 1,162.58 billion VND and above.</i></p> <p><i>*Note:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>The project area: 91.37ha &gt; 20ha and total investment capital: 7,750.54 billion VND, so the minimum equity is not lower than 15% of the total investment capital, equivalent to 1,162.58 billion VND (7,750.54 billion VND x 15% = 1,162.58 billion VND).</i></li> <li>- <i>Minimum equity prepared by the investor: from 1,162.58 billion VND or above: Pass.</i></li> <li>- <i>Minimum equity prepared by the investor: Lower than VND 1,162.58 billion: Fail.</i></li> </ul>
2	Experience in implementing similar projects <sup>(2)</sup>	<p>Number of projects in which the investor or joint venture member or co-implementing partner participating in as an equity investor or a main contractor:</p> <p>01 project (type 1)</p> <p><b>The way to define the project is as follows <sup>(3)</sup>:</b></p> <p><b>a) Type 1: Urban area investment</b></p>

project; civil works with more than one capacity, including: houses (except for separate houses); buildings, working office; commercial and service works that investor participates in as equity investor and such construction works have been completed or almost completed within the last **07** years (2017-2023) and fully satisfy the following conditions:

- *Total minimum investment capital* <sup>(4)</sup>: **3,875.27 bil VND** (50% of the total investment capital of the project under consideration).

- *The investor has contributed equity with a minimum amount of* <sup>(5)</sup>: **581.29 bil VND** (50% of the total investment capital of the project under consideration).

*\*Note:*

- *Minimum total investment capital:* 3,875.27 billion VND = 7,750.54 billion VND x 50%.

- *Minimum equity contribution capital:* 581.29 billion VND = 1,162.58 billion VND = 1,162.58 billion VND x 50%.

**b) Type 2:** Urban area investment project; civil works with one or more capacities, including: houses (except for separate houses); buildings, working office; commercial and service works that investor participates in as the main construction contractor, such construction works have been completed or almost completed within the last **05** years (2019-2023) and have a minimum investment capital of <sup>(6)</sup>: 1,445.50 billion VND (30% of the corresponding value of the project

under consideration).

*\*Note*

- *The corresponding value of the project under consideration is 4,818.32 billion VND (including construction value and equipment value of the project);*

- *Minimum value: 1,445.50 billion VND = 4,818.32 billion VND x 30%.*

**c) Type 3:** Urban area investment project; civil works with one or more capacities, including: houses (except for separate houses); buildings, working office; commercial and service works that investor participates in as the main construction contractor, such construction works have been completed or almost completed within the last **05** years (2019-2023) and have a minimum investment capital of (6): 1,445.50 billion VND (30% of the corresponding value of the project under consideration).

*\*Note*

- *The corresponding value of the project under consideration is 4,818.32 billion VND (including construction value and equipment value of the project);*

- *Minimum value: 1,445.50 billion VND = 4,818.32 billion VND x 30%.*

**Note:**

(1) The investor's equity is determined on the basis of the investor's financial data mentioned in the latest year's financial statement audited by an independent audit agency and the audited interim financial statements in accordance with the law ( *if any*). In case the investor is a newly established organization within a year, the investor's equity is determined on the basis of the financial statements audited by an independent audit agency during the period of establishment to *prior to the bid closing* or the audited interim financial statement

at the latest time before the time of bid closing as prescribed by law. In case the owner's representative, owner or parent company contributes equity, the owner's representative, owner or parent company shall have a written commitment and financial statements ensuring the sufficient capital to contribute according to financial plan of the project.

In case the investor participates in many investment projects and other long-term financial investment capital (if any) at the same time, the investor prepares a list of projects and other long-term financial investment capital, ensuring that the investor's total equity is sufficient for the entire equity amount committed by the investor to implement all projects and other long-term financial investment capital as prescribed

At the time of signing the project contract, the investor is responsible for submitting a plan ensuring adequate mobilization of equity capital and documents proving the satisfaction of equity requirements as specified in the project contract to the competent state authorities

Investor shall declare information and provide documents on financial capacity according to template No. 02 Chapter III, Annex 4, Circular No. 10/2022/TT-BKHDT of the Minister of Planning and Investment Ministry detailing the provision, posting of information and selection of investors on the national bidding network system.

(2) Investor's experience:

(i) Projects and bidding packages implemented by the investor shall to be considered and assessed whenever they meet technical and quality requirements under the signed contract.

(ii) For large scale investment projects where there is no experienced investor to implement similar projects, the bid solicitor shall base on data of implemented projects, the possibility of investment divergence of the project under consideration to determine the investor's experience requirements. In this case, the investor's experience requirements can be adjusted towards a lower level compared to the guideline but must be consistent with the reality as well as the project implementation requirements. During the review and assessment process, it is necessary to ensure that the investor has sufficient financial and technical capacity to implement the project. Project implementation requirements specified in the bidding documents and contracts shall fully mention about the investor's responsibilities and handling solutions (sanctions, compensation for damage, handling in the next stage) in case the investor implementing the project fails to meet the requirements on project implementation process and quality. The competent authority may stipulate contract performance security accounting for 3% of total investment capital.

(iii) Completed or almost completed: The project, bidding package have been accepted for work items or entire works or under the operation stage or completed as prescribed.

(3) Investor provides its experience according to template No. 03 Chapter III – templates of Circular No. 10/2022/TT-BKHDT dated 15/6/2022 issued by the Minister of Planning and Investment Ministry detailing the provision, posting of information and selection of investors on the national bidding network system. Investor is only allowed to cite its experience in implementing a similar project once. In case of having a partnership, there should be a cooperation agreement signed between the investor leading the joint venture and the partner.

#### **4. How to convert projects:**

- The projects used to assess the investor's capacity and experience are projects of type 1 (base project); projects of type 1 only meet the requirements when the total project amount is  $\geq 1$ . For projects of Type 2 and Type 3, during the assessment, they will be converted to projects of Type 1, as follows:

+ 01 project of Type 2 is equal to 0.7 of project of Type 1; project of Type 2 only meets the requirements when the converted value reaches  $\geq 1$

*Example 1: The investor has 02 projects of type 2, converted to Type 1 =  $2 \times 0.7 = 1.4 > 1$ : considered to meet the requirements.*

*Example 2: The investor has 01 project of type 2, converted to Type 1 =  $1 \times 0.7 = 0.7 < 1$ : considered not to meet the requirements.*

+ 01 project of Type 3 is equal to 0.5 projects of Type 1; project of Type 3 only meets the requirements when the converted value reaches  $\geq 1$ .

*Example 1: The investor has 02 projects of type 3, converted to Type 1 =  $2 \times 0.5 = 1$  or investor has 03 projects of type 3, converted to Type 1 =  $3 \times 0.5 = 1.5 > 1$ : considered to meet the requirements.*

*Example 2: The investor has 01 project of type 3, converted to Type 1 =  $1 \times 0.5 = 0.5 < 1$ : considered not to meet the requirements*

(4) (5) (6) The investor shall provide documents to prove the total investment capital for projects not having total investment capital clearly mentioned in the approval documents and project contracts.

---