ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 32 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

Dự án Khu du lịch biển cao cấp Wyndham Costa Hà Tĩnh

(Cấp lần đầu: ngày 24 tháng 3 năm 2022)

(Điều chỉnh lần thứ nhất: ngày *13* tháng*8* năm 2026)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Du lịch ngày 19/6/2017;

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

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

Căn cứ Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu du lịch biển cao cấp Wyndham Costa Hà Tĩnh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji.

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 1960/BC-STC ngày 31/3/2026 và các Văn bản: số 2732/STC-DNĐT ngày 24/4/2026, số 4689/STC-DNĐT ngày 30/6/2026, số 5138/STC-DNĐT ngày 17/7/2026 và số 5457/STC-DNĐT ngày 30/7/2026 (kèm theo đề xuất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji tại Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án, Văn bản cam kết số 264/CV-OFG ngày 16/6/2026, Văn bản số 313A/CV-OFG ngày 30/7/2026 và hồ sơ kèm theo; sau khi tổng hợp ý kiến của các sở, ngành, địa phương liên quan);

Căn cứ Kết luận số 103-KL/TU ngày 30/7/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 36.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu du lịch biển cao cấp Wyndham Costa Hà Tĩnh (đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022) với các nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất: thông tin nhà đầu tư

Nội dung Thông tin nhà đầu tư tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

Mã số doanh nghiệp: 0108486106 đăng ký lần đầu ngày 25/10/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 09/6/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp;

- Địa chỉ trụ sở chính: Khu văn phòng 5 - 6, tòa TTTM và dịch vụ Ngọc Khánh, số 01 Phạm Huy Thông, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai: tên dự án

Nội dung Tên dự án tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

Tên dự án: Khu du lịch biển cao cấp Lynn Times Costa Hà Tĩnh.

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba: mục tiêu dự án

Nội dung mục tiêu dự án tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ kết hợp lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng; khu khách sạn du lịch với các căn hộ du lịch cao cấp; khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng; khu thương mại dịch vụ tổng hợp cung cấp các dịch vụ vui chơi, giải trí; khu nhà hàng ẩm thực, bar, caffe, dịch vụ chăm sóc sức khỏe, làm đẹp; công viên cây xanh, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (không có đất ở, nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở) để kinh doanh, bán, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan khác.

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư: quy mô dự án

Nội dung quy mô dự án tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

- Tại lô đất ký hiệu DVT-01, DVT-02 (Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dịch vụ và du lịch biển Văn - Trị, huyện Thạch Hà được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 07/3/2017):

+ Đầu tư xây dựng khu khách sạn du lịch cung cấp các căn hộ du lịch cao cấp do Wyndham Hotel Group (Mỹ) quản lý với khoảng 1.000 phòng và các khu thương mại dịch vụ cung cấp dịch vụ vui chơi, giải trí hấp dẫn khách du lịch trong và ngoài nước; nhà hàng ẩm thực; bar; các cửa hàng coffe; dịch vụ chăm sóc sức khỏe cung cấp các giải pháp quản lý sức khỏe, các dịch vụ trị liệu- làm đẹp và thanh lọc cơ thể toàn diện. Với khả năng phục vụ 2.000 khách/ngày. Mật

độ xây dựng từ 18% - 25% và hệ thống kỹ thuật, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan đồng bộ.

+ Đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ kết hợp lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng với khoảng 500 lô do Wyndham Hotel Group (Mỹ) quản lý; công viên cây xanh, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Với khả năng phục vụ khoảng 1.000 khách/ngày. Mật độ xây dựng từ 18% - 25% và hệ thống kỹ thuật, bãi đỗ xe đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu DVS-01, DVS-02, DVS-03 (Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dịch vụ và du lịch biển Văn - Trị, huyện Thạch Hà được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 07/3/2017):

Đầu tư xây dựng khu biệt thự du lịch cung cấp các biệt thự du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với hơn 300 căn do Wyndham Hotel Group (Mỹ) quản lý; xây dựng khu các công trình thương mại, dịch vụ kết hợp lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng với khoảng 200 lô; xây dựng các khu thương mại dịch vụ cung cấp dịch vụ vui chơi, giải trí, nhà hàng, coffe, spa; công viên cây xanh, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Với khả năng phục vụ khoảng 1.000 khách/ngày. Mật độ xây dựng từ 15% - 20% và hệ thống kỹ thuật, bãi đỗ xe đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu DV-01, DV-02, DV-03, DV-04, DV-05, DV-06, DT-01, DT-02 (Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dịch vụ và du lịch biển Văn - Trị, huyện Thạch Hà được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 07/3/2017):

Đầu tư xây dựng khu các công trình thương mại, dịch vụ kết hợp lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng với khoảng hơn 600 lô do Wyndham Hotel Group (Mỹ) quản lý; công viên cây xanh, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Với khả năng phục vụ khoảng 1.000 khách/ngày. Mật độ xây dựng từ 20% - 30% đối với các lô DV-01 đến DV- 06; từ 18% - 25% đối với các lô DT-01, DT - 02 và hệ thống kỹ thuật, bãi đỗ xe đồng bộ.

- Phần công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ bên ngoài bao gồm cảnh quan cây xanh, bể bơi và các tiện ích khác.

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm: địa điểm thực hiện dự án

Nội dung địa điểm thực hiện dự án tại khoản 5 Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Đồng Tiến, tỉnh Hà Tĩnh.

6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu: thời hạn hoạt động dự án

Nội dung thời hạn hoạt động dự án tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất lần đầu.

7. Nội dung điều chỉnh thứ bảy: tiến độ thực hiện dự án

Nội dung tiến độ thực hiện dự án tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

Giai đoạn 1: *Từ Quý III/2026 đến Quý I/2027: Hoàn thành thủ tục thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi; hoàn tất việc tiếp nhận, bàn giao phần diện tích đất sạch đã hoàn thành bồi thường (đợt 1); tổ chức khởi công và triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình trên phần diện tích được bàn giao.*

2. Giai đoạn 2: *Từ Quý IV/2026 đến Quý II/2027: Tiếp tục hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục giao đất đối với phần diện tích còn lại của dự án; đồng thời triển khai thi công đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình trên toàn bộ diện tích.*

Điều 2. Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji (đơn vị đề xuất) và Sở Tài chính (cơ quan thẩm định, tham mưu) chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan liên quan về tính hợp pháp, chính xác, đúng quy định pháp luật của các nội dung báo cáo, số liệu, cam kết, đánh giá, thẩm định, tham mưu tại các Văn bản nêu trên.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm các sở, ngành và địa phương:

- Sở Tài chính hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định; thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án theo thẩm quyền.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn, hỗ trợ nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, môi trường theo đúng quy định; soát xét về thủ tục bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư trước khi thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất dự án.

- UBND xã Đồng Tiến phối hợp với nhà đầu tư thực hiện các hồ sơ, thủ tục về đất đai, quy hoạch; theo dõi, giám sát việc thực hiện dự án của nhà đầu tư, kịp thời xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Các sở, ngành, địa phương và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, hỗ trợ nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án đúng quy định, có hiệu quả; đồng thời thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với dự án theo quy định.

2. Trách nhiệm nhà đầu tư:

- Tuân thủ đầy đủ, nghiêm túc các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, môi trường và pháp luật có liên quan trong suốt quá trình đầu tư xây dựng, kinh doanh, bán, cho thuê, cho thuê mua công trình thuộc dự án. Chỉ được đưa dự án vào kinh doanh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án theo đúng quy định. Tập trung huy động nguồn vốn, bố trí đủ nhân lực để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, thuê đất và hoàn thiện các hồ sơ thủ tục, sớm khởi công xây dựng và hoàn thành dự án theo đúng tiến độ.

- Đảm bảo toàn bộ các công trình tại dự án được khai thác đúng mục tiêu

hoạt động, mục đích sử dụng đất của dự án; tuyệt đối không hình thành đơn vị ở, không tự ý chuyển đổi công năng sử dụng đất và công trình sang đất ở, nhà ở.

- Thời hạn sử dụng đất và quyền sở hữu công trình gắn liền với đất khi bán, cho thuê phải tuân thủ đúng quy định và theo đúng thời hạn hoạt động của dự án. Có trách nhiệm thông báo đầy đủ và đưa điều khoản thời hạn này vào hợp đồng ký kết với khách hàng theo đúng quy định.

- Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các nội dung cam kết tại Biên bản làm việc giữa UBND tỉnh với Nhà đầu tư ngày 12/6/2026 và cam kết của Nhà đầu tư tại Văn bản số 264/CV-OFG ngày 16/6/2026. Chịu trách nhiệm về việc quyết định đầu tư, hiệu quả đầu tư, rủi ro phát sinh (nếu có) và các trách nhiệm khác có liên quan đến dự án theo quy định pháp luật và cam kết của Nhà đầu tư.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành và là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương; Chủ tịch UBND xã Đồng Tiến; Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji (Nhà đầu tư) và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji; lưu tại Sở Tài chính và Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Phó CVP theo dõi lĩnh vực;
- Trung tâm TT và XTHTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, .KT, KT_2.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Hiếu