

Số: /QĐ-UBND Bắc Ninh, ngày tháng 02 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: ngày 23/12/2021)  
(điều chỉnh lần thứ nhất ngày..... tháng 02 năm 2026)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;*

*Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đầu tư công, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật đầu tư, luật nhà ở, luật đấu thầu, luật điện lực, luật doanh nghiệp, luật thuế tiêu thụ đặc biệt và luật thi hành án dân sự năm 2022; Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu; Luật số 90/2025/QH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/2/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021;*

*Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ Kế hoạch và đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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;*

*Xét báo cáo thẩm định số 184/BC-STC ngày 10/02/2026 của Sở Tài chính; Văn bản và hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án “Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2,*

*thành phố Bắc Giang” của Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn nộp ngày 08/01/2026 và điều chỉnh nội dung đề nghị tại văn bản nộp ngày 29/01/2026.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Dự án “Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang” (nay thuộc phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 với nội dung điều chỉnh như sau:

**1. Điều chỉnh quy mô đầu tư và sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án được quy định tại điểm a và điểm c Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021:**

a) Quy mô đầu tư

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án với quy mô 33,07ha theo Quyết định phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 02/12/2020 và Quyết định số 1416/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang, gồm: Công trình giao thông, san nền, thông tin liên lạc, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng công cộng, thoát nước mưa, thoát nước thải, ga trung chuyển rác, cây xanh, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe.

+ Xây dựng nhà ở: Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 176 căn nhà ở tại các phân lô có ký hiệu LK01 (01 lô), LK02 (12 lô), LK04 (12 lô), LK06 (04 lô), LK07 (04 lô), LK08 (12 lô), LK10 (04 lô), LK21 (04 lô), LK22 (04 lô), LK27 (04 lô), LK28 (01 lô), LK31 (01 lô), LK34 (07 lô), LK36 (11 lô), LK38 (16 lô), LK40 (04 lô), LK41 (07 lô), LK42 (07 lô), LK43 (10 lô), LK44 (08 lô), LK45 (10 lô), LK46 (11 lô), BT03 (10 lô), BT04 (12 lô) tiếp giáp với các trục đường có mặt cắt từ 26m trở lên, với tổng diện tích đất là 24.764,39m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 85.931,89m<sup>2</sup>.

c. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyên nhượng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở dự kiến 522 lô (404 lô đất ở liền kề và 118 lô đất ở biệt thự), tổng diện tích 78.368,11m<sup>2</sup>. Trong đó: phân lô bán nền 323 lô tổng diện tích 51.369,21m<sup>2</sup>; Đất ở và nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền 176 căn (154 căn đất ở liền kề, tổng diện tích đất 18.319,92m<sup>2</sup>; 22 căn đất ở biệt thự, tổng diện tích đất xây dựng 6.444,47m<sup>2</sup>); đất ở bố trí tái định cư 23 lô, tổng diện tích 2.252,51m<sup>2</sup>.

**2. Điều chỉnh tổng mức đầu tư và nguồn vốn thực hiện dự án được quy định tại Khoản 5 Điều 1 Quyết định số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021:**

a. Tổng mức đầu tư của dự án: 1.106.237,855 triệu đồng (*Một nghìn một trăm linh sáu tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

b. Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án:

Nhà đầu tư dùng vốn chủ sở hữu, vốn vay thương mại, vốn huy động hợp pháp khác để đầu tư toàn bộ dự án. Cơ cấu nguồn vốn như sau:

- Vốn chủ sở hữu (25%): 276.559,464 triệu đồng.
- Vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác (75%): 829.678,391 triệu đồng.

**3. Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án được quy định tại Khoản 6 Điều 1 Quyết định số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021:**

Thời gian hoạt động của dự án là 20 năm kể từ ngày được cấp có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư.

**4. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án được quy định tại Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021:**

- Hoàn thành thi công xây dựng các hạng mục công trình, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng: đến hết tháng 8/2028;
- Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động: khi đảm bảo các quy định của pháp luật đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

**5. Điều chỉnh nội dung phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 9 Điều 1 Quyết định số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021:**

a. Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 499 lô đất ở liền kề và biệt thự với tổng diện tích đất ở 76.133,60m<sup>2</sup>. Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

b. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định 499 lô đất ở liền kề và biệt thự, trong đó: được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở gồm 323 lô đất ở theo quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang và xây thô hoàn thiện mặt tiền 176 lô đất tiếp giáp mặt cắt đường rộng trên 26m khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

- Đối với các lô đất ở thuộc khu vực được phân lô, bán nền chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở thì thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở tại dự án là không quá 10 năm kể từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đất đã có hạ tầng đủ điều kiện chuyển nhượng.

**6. Các nội dung khác:** Thực hiện theo các Quyết định số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh.

**Điều 2. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án số 1514/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh.

2. Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Ban Quản lý dự án Dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 1; UBND phường Tân Tiến, Công ty Cổ phần Đại Hoàng Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Đại Hoàng Sơn và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh PVT;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

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

**Phạm Văn Thịnh**