

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(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 sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu năm 2024;

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 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 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 đề nghị của của Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Hải Nam ngày 31/12/2025 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư và Dịch vụ thương mại Đầm Tiên, xã Phượng Sơn, huyện Lục Ngạn của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 166/BC-STC ngày 06/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án dự án Khu dân cư và Dịch vụ thương mại Đầm Tiên, xã Phượng Sơn, huyện Lục Ngạn đã được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/8/2023, với những nội dung như sau:

1. Điều chỉnh quy mô đầu tư của dự án

Điều chỉnh Quy mô đầu tư dự án đã được quy định tại điểm a và c khoản 4 Điều 1 Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 110/8/2023 của UBND tỉnh như sau:

“4. Quy mô đầu tư

a. Quy mô đầu tư:

Đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích khoảng 3,98 ha theo quy hoạch chi tiết Xây dựng Khu dân cư và dịch vụ thương mại khu Đầm Tiên xã Phượng Sơn, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh, gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; bể xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; bãi đỗ xe (P-01; P-02); khuôn viên cây xanh (CX-01; CX-02).

(Trong phạm vi dự án không đầu tư các khu đất hiện trạng HT.01; HT.02; HT.03; HT.04 với diện tích: 893,6 m²).

c. Sản phẩm của dự án cung cấp: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản đối với phần diện tích đất ở trong dự án được nhà nước giao trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết điều chỉnh được duyệt gồm: 88 lô đất ở, với tổng diện tích đất 7.784 m², thuộc các phân lô: LK.01 (04 lô), LK.02 (13 lô), LK.03 (21 lô) LK.04 (22 lô), LK.05 (11 lô), LK.06 (17 lô).

(Không bao gồm 20 lô đất ở dự kiến bố trí tái định cư, cụ thể: Phân khu LK.05 gồm 17 lô (lô số 01, 03, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 25, 26, 27, 28); phân khu LK.06 gồm 03 lô (lô số 17, 18, 19))”.

2. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Điều chỉnh tiến độ thực hiện đã được quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh như sau:

“8. Tiến độ thực hiện dự án.

- Hoàn thành Bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất: Đến hết tháng 9/2026;

- Hoàn thành thi công, nghiệm thu và bàn giao đưa dự án vào sử dụng: 09 tháng kể từ khi giao đất, cho thuê đất (đến hết tháng 6/2027).”

3. Điều chỉnh phương thức giao, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án

Điều chỉnh điểm a, b khoản 10 Điều 1 Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh như sau:

“10. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Phương thức giao đất:

Nhà nước giao toàn bộ diện tích đất nằm trong ranh giới khu đất thực hiện dự án theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và dịch vụ thương mại khu Đầm Tiên xã Phụng Sơn, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án. Trong đó giao theo phương thức có thu tiền sử dụng đất đối với 88 lô đất ở, với tổng diện tích 7.784 m², thuộc các phân lô: LK.01 (04 lô), LK.02 (13 lô), LK.03 (21 lô), LK.04 (22 lô), LK.05 (11 lô), LK.06 (17 lô).

(Không bao gồm 20 lô đất ở dự kiến bố trí tái định cư tại các vị trí sau: Phân khu LK.05 gồm 17 lô (lô số 01, 03, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 25, 26, 27, 28); phân khu LK.06 gồm 03 lô (lô số 17, 18, 19)).

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. Các lô đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền:

Nhà đầu tư được phép kinh doanh, chuyển nhượng phân đất ở dưới hình thức phân lô, bán nền đối với 88 lô đất ở, với tổng diện tích đất 7.784 m², thuộc các phân lô: LK.01 (04 lô), LK.02 (13 lô), LK.03 (21 lô) LK.04 (22 lô), LK.05 (11 lô), LK.06 (17 lô) khi đảm bảo đồng bộ hạ tầng của dự án và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Điều chỉnh Quản lý công trình sau khi đầu tư.

Điều chỉnh điểm a khoản 11 Điều 1 Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh như sau:

“11. Quản lý công trình sau khi đầu tư.

a. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:

- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật được xây dựng trên khu đất thực hiện dự án với diện tích 3,98 ha gồm các hạng mục: Đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; bể xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; bãi đỗ xe (P-01; P-02); khuôn viên cây xanh (CX-01; CX-02).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất công cộng (CC.01); đất thương mại dịch vụ (TMDV.01).

- 20 lô đất ở dự kiến bố trí tái định cư tại các vị trí sau: Phân lô LK.05 gồm 17 lô (lô số 01, 03, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 25, 26, 27, 28); phân khu LK.06 gồm 03 lô (lô số 17, 18, 19), với diện tích 1.823 m².

Nhà đầu tư bàn giao các loại đất và công trình trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để nhà nước quản lý, sử dụng; nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

5. Bổ sung vào Mục 10 Điều 1 Quyết định 861/QĐ-UBND ngày 10/08/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang: Xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây nhà ở.

Thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư và thương mại dịch vụ Đầm Tiên, xã Phượng Sơn, huyện Lục Ngạn (nay là phường Phượng Sơn, tỉnh Bắc Ninh) 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 Quyết định 861/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 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 số 861/QĐ-UBND ngày 10/8/2023.

2. Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế Bắc Ninh; Ban QLDA Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 1; UBND phường Phượng Sơn; Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Hải Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Hải Nam 01 (một) bản 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