

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
Dự án Khu đô thị mới chợ Nông sản huyện Lục Ngạn (nay là phường Chũ,
tỉnh Bắc Ninh)
(Điều chỉnh lần thứ nhất, ngày.... tháng 10 năm 2025)

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 Cổ phần đầu tư phát triển Ngôi Sao (doanh nghiệp dự án do Liên danh Hoàn Hảo - Nhật Nam - Constrexim số 1 thành lập) ngày 25/8/2025 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu Đô thị mới Chợ

Nông sản huyện Lục Ngạn; của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 168/BC-STC ngày 03/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án dự án Khu Đô thị mới Chợ Nông sản huyện Lục Ngạn đã được UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021, với những nội dung như sau:

1. Điều chỉnh quy mô đầu tư của dự án

Điều chỉnh gạch đầu dòng thứ nhất và thứ ba tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh như sau:

“- Quy mô đầu tư: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và một phần kết cấu hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 24,088ha thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới chợ Nông Sản huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải và cây xanh trên hè đường; khuôn viên, cây xanh công cộng.

Trong phạm vi dự án, không thực hiện đầu tư trên các lô đất thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới chợ Nông Sản như: Đất y tế (ký hiệu BV, diện tích 10.119m²), các lô đất ở hiện trạng (ký hiệu HT1 đến HT5 tổng diện tích khoảng 2.093 m²).

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản chuyển nhượng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt gồm: Đất ở (phân lô, bán nền) dự kiến 444 lô, tổng diện tích 53.632m² (trong đó có 430 lô đất ở liền kề, diện tích 48.091m² và 14 lô đất ở biệt thự diện tích 5.541m²).”

2. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Điều chỉnh tiến độ thực hiện tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh như sau:

“- Hoàn thành Bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất, cho thuê đất: Đến hết tháng 01/2026;

- Hoàn thành thi công, nghiệm thu và bàn giao đưa dự án vào sử dụng: 18 tháng kể từ khi giao đất, cho thuê đất (đến hết tháng 7/2027).”

3. Điều chỉnh phương thức giao đất của dự án

Điều chỉnh điểm a khoản 9 Điều 1 Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh như sau:

“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 phần diện tích đất ở thuộc các phân lô: LK.01, LK.02, LK.04, LK.05, LK.06, LK.07, LK.08, LK.09, LK.10, LK.11, LK.12 và phân lô BT.01. Tổng số lô đất ở dự kiến giao cho nhà đầu tư là 444 lô, tổng diện tích 53.632m² (trong đó có 430 lô đất ở liền kề, diện tích 48.091m² và 14 lô đất ở biệt thự diện tích 5.541m²). 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.”

4. Điều chỉnh đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước

Điều chỉnh khoản 10 Điều 1 Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh như sau:

“- Đất và công trình hạ tầng kỹ thuật (theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Chợ Nông Sản huyện Lục Ngạn được UBND huyện Lục Ngạn phê duyệt tại Quyết định số 6073/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 02/08/2021, được UBND huyện Lục Ngạn phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 10/12/2024) được xây dựng trên diện tích đất 24,088ha, gồm các hạng mục: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, bãi đỗ xe (P-01, P-02, P-03, P-04); cây xanh (CX-01, CX-02, CX-03, CX-04 CXLK).

- Đất quy hoạch xây dựng các công trình: Đất thương mại dịch vụ (TM-DV), đất trường mầm non (NTR), đất nhà văn hóa (NVH), đất hỗn hợp cao tầng (HH-OCT).

- Đất thực hiện tái định cư: Các lô đất ở liền kề dự kiến bố trí tái định cư và bồi thường bằng đất cho các hộ dân trong dự án dự kiến 113 lô, thuộc phân lô LK.03, LK.13, LK.14 diện tích 9.434 m².”

5. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh và hồ sơ pháp lý của dự án.

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 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021.

2. Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Ban QLDA

Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Bắc Ninh số 1; UBND phường Chũ; Liên danh Hoàn Hảo - Nhật Nam - Constrexim số 1 và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Ngôi Sao chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Ngôi Sao (doanh nghiệp dự án do Liên danh Hoàn Hảo - Nhật Nam - Constrexim số 1 thành lập) và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, KTN._{Trung}.

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

Phạm Văn Thịnh