

Số: /QĐ-UBND

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

(Chấp thuận chủ trương đầu tư Cấp lần đầu: ngày 03 tháng 8 năm 2023)

(Chấp thuận nhà đầu tư Cấp lần đầu: ngày 21 tháng 4 năm 2024)

(Điều chỉnh lần thứ 01: ngày tháng 12 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật 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 ngày 29/11/2024; Luật 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 ngày 25/6/2025;

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 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 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt;

Căn cứ 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; 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;

Căn cứ Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 21/4/2024 của UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số

799/BC-STC ngày 15/10/2025 và Công văn số 6880/STC-QLĐTNNNS ngày 03/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 và được chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 21/4/2024, với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:

Tên dự án quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 được điều chỉnh như sau:

“Tên dự án: Khu đô thị Green Garden tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn”.

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Quy mô dự án tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 được điều chỉnh như sau:

“Quy mô dự án:

- a) Diện tích đất thực hiện dự án: 37,44 ha.*
- b) Diện tích đất xây dựng nhà ở: 140.581,6 m² (không bao gồm phần diện tích 5.132,78 m² đất ở hiện trạng).*
 - c) Loại nhà ở: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, trong đó:*
 - Nhà ở liền kề: Bao gồm 166 lô từ LK-01 đến LK-22 với tổng diện tích 21.883,8 m² (trong đó dự kiến 136 lô đất thực hiện xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô từ LK-01; lô LK-02 và lô LK-07 đến LK-22 tại vị trí tiếp giáp với tuyến đường liên khu vực có mặt cắt đường 20,5m đến 25m, chiều cao 05 tầng với diện tích 17.771,78 m²).*
 - Nhà ở biệt thự: bao gồm 248 lô đất từ lô BT-01 đến BT-21 với tổng diện tích 68.706,0 m².*
 - Nhà vườn: Bao gồm 135 lô đất từ NV-01 đến NV-13 với tổng diện tích 17.303,9m².*
 - Nhà ở tái định cư: bao gồm 50 lô đất từ lô TDC-01 đến TDC-06 có tổng diện tích 4.131,6 m².*
 - Nhà ở xã hội: bao gồm các lô đất từ OXH-01 đến OXH-07 với tổng diện tích 28.556,3 m².*

d) Các công trình khác

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ*

trong phạm vi diện tích thực hiện dự án, gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Xây dựng các công trình công cộng, thương mại: đầu tư xây dựng đồng bộ trong phạm vi dự án theo đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng đơn vị ở, cụ thể:

+ Đất công trình thương mại dịch vụ gồm lô đất: TM-01, TM-02, TM-03 với tổng diện tích 11.970,67m², mật độ xây dựng tối đa 40%, trong đó: TM-01 có diện tích 6.687,7m² mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 08 tầng + 01 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 3,2 lần; TM-02 có diện tích 4.710,6m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 08 tầng + 01 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 3,2 lần; TM-03 có diện tích 572,4m², mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao 06 tầng + 01 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần.

+ Đất công trình công cộng đơn vị ở gồm lô đất CC-01 đến CC-03; đất trung tâm văn hoá thể thao (VHTT) và đất y tế (YT) với tổng diện tích 6.878,8m² trong đó: Lô đất CC-01 diện tích 1.105m² mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần, bố trí công trình có công năng làm trung tâm tổ chức sự kiện; lô đất CC-02 diện tích 711,8m² mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần, bố trí công trình có công năng làm nhà hàng, quán cà phê; lô đất CC-03 diện tích 2.052m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần, bố trí tổ hợp khối các chức năng công cộng như phòng sinh hoạt tổ dân cư, phòng y tế, phòng tập luyện, khu thể thao, bể bơi,...; lô đất VHTT diện tích 2.510m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần; lô đất YT diện tích 500m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

+ Trường học gồm trường mầm non và trường liên cấp ký hiệu lô đất TMN và TH với tổng diện tích 10.924,91m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần.

đ) Quy mô dân số: 5.312 người.

e) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài đối với 136 lô đất ở liền kề (đối với các phần diện tích đất ở xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài và các vị trí được phép kinh doanh theo hình thức phân lô, bán nền sẽ được xác định cụ thể sau khi đã hoàn thiện xây dựng hạ tầng theo quy định pháp luật về quản lý đầu tư phát triển đô thị).

- Đầu tư xây các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng đơn vị ở, công trình trường học (mầm non và liên cấp), trung tâm văn hoá thể

thao, đất y tế theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

g) Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Đối với các phần diện tích đất nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn: Nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư kinh doanh.

- Đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ, công cộng đơn vị ở (gồm CC-01 đến CC-03), trung tâm văn hoá thể thao (VHTT), đất y tế (YT), đất trường học: sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện, Nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh.

- Đối với phần diện tích đất nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội: Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương sau khi hoàn thiện san nền, hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

- Đối với phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, mặt nước sau khi được đầu tư hoàn thành, Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý.”

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:

Địa điểm thực hiện dự án quy định tại khoản 5 Điều 1 Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 được điều chỉnh như sau:

“ Địa điểm thực hiện dự án: phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

- Phía Đông: giáp đường liên thôn và suối.

- Phía Tây: giáp Quốc lộ 1A.

- Phía Bắc: giáp đất đồi trồng cây lâu năm.

- Phía Nam: giáp đất đồi trồng cây lâu năm”.

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư:

Tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 được điều chỉnh như sau:

“ Tiến độ thực hiện dự án:

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

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

- Giai đoạn 1: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích khoảng 24,63ha (không bao gồm đất ở hiện trạng), gắn với các khu đất công trình thương mại dịch vụ (TM-01, TM-02, TM-03), tái định cư (TDC-01, TDC-02, TDC-03, TDC-04, TDC-05, TDC-06), đất công cộng (CC-01, CC-02, CC-03), trung tâm văn hoá thể thao (VHTT), đất trường mầm non (TMN), trường liên cấp (TH), đất ở (LK-03 đến LK-22, BT-01 đến BT-12, NV-01 đến NV-13) và các công trình khác liên quan, thời gian thực hiện không quá 15 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất;

- Giai đoạn 2: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích còn lại của dự án khoảng 12,3 ha, gắn với các khu đất

công viên, khu nhà ở xã hội (OXH-01 đến OXH-07), nhà y tế (YT), nhà ở liền kề (LK-01 đến LK-02), nhà ở biệt thự (BT-13 đến BT-21) và các công trình khác liên quan, thời gian thực hiện không quá 18 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất;”

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan:

a) Sở Tài chính chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính hợp pháp, hợp lệ, đầy đủ, đúng đắn, chính xác của hồ sơ, số liệu, nội dung thẩm định đề xuất, trình UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định này. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư đối với dự án; giải quyết theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền giải quyết khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư theo quy định; yêu cầu Nhà đầu tư ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện Dự án.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ, thủ tục về đất đai, lâm nghiệp, môi trường theo quy định; thực hiện việc theo dõi, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư liên quan đến lĩnh vực bảo vệ đất đai, lâm nghiệp, môi trường, khoáng sản.

c) Sở Xây dựng theo lĩnh vực quản lý, chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực xây dựng, quy hoạch, quản lý hạ tầng giao thông, lĩnh vực chuyên ngành khác theo quy định và các nội dung khác có liên quan.

d) Thuế tỉnh Lạng Sơn chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án; thực hiện chức năng quản lý ngành theo quy định.

đ) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm phối hợp với UBND phường Đông Kinh, nhà đầu tư tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch và quy định của pháp luật.

e) UBND phường Đông Kinh tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch và quy định của pháp luật; giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư trên địa bàn quản lý, báo cáo UBND tỉnh và cơ quan chức năng các nội dung vượt thẩm quyền. Tăng cường công tác quản lý đất đai đối với dự án và các khu vực lân cận.

g) Các cơ quan nhà nước có liên quan chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định chủ trương đầu tư dự án và hướng dẫn, kiểm tra giám sát Nhà đầu tư thực hiện thủ tục thuộc chức năng, nhiệm vụ trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

2. Nhà đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Toàn Cầu và Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn) có trách nhiệm:

a) Thực hiện đảm bảo tuân thủ các nội dung trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; thực hiện tuân thủ các văn bản cam kết đối với Dự án.

b) Đảm bảo góp đủ vốn chủ sở hữu và huy động vốn góp, đảm bảo tiến độ

triển khai dự án theo đúng tiến độ cam kết.

c) Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, môi trường, lâm nghiệp, đất đai,... của dự án; chỉ được triển khai thực hiện dự án khi đã hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

d) Thực hiện biện pháp ký quỹ, bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư. Trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư, dự án thuộc trường hợp chấm dứt hoạt động theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư.

đ) Thực hiện đầy đủ ý kiến của các cơ quan nhà nước đối với dự án và quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Lạng Sơn.

e) Thực hiện nghiêm túc trách nhiệm ứng trước kinh phí đền bù, hỗ trợ, tái định cư của dự án. Chủ động phối hợp với cơ quan, tổ chức trong công tác giải phóng mặt bằng.

g) Thực hiện lập và gửi báo cáo tình hình thực hiện dự án (hàng quý, hàng năm), báo cáo giám sát đầu tư định kỳ (6 tháng và hàng năm) về Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành, là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 743/QĐ-UBND ngày 21/4/2024 của UBND tỉnh.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Chủ tịch UBND phường Đông Kinh và Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Toàn Cầu và Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Toàn Cầu và Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn (mỗi công ty một bản), gửi Sở Tài chính một bản và một bản được lưu tại UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - ngân sách (HĐND tỉnh);
- Các PCVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KTCN(HVTr).

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

Đinh Hữu Học