

Số: /QĐ-UBND

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

(Cấp lần đầu ngày tháng 01 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, 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 năm 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 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

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 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 các Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021, số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 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 (nay là Bộ Tài chính) 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;

Căn cứ Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 14/7/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

Căn cứ Thông báo số 35/TB-UBND ngày 17/7/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

Căn cứ Ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy đối với một số nội dung báo cáo, xin ý kiến của Đảng ủy UBND tỉnh tại phiên họp giao ban ngày 16/01/2026 theo Thông báo số 140-TB/TU ngày 16/01/2026;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 10/BC-STC ngày 08/01/2026 về việc thẩm định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại Hồng Kông, khách sạn, căn hộ để bán và căn hộ cho thuê tại đường Trần Phú, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại Hồng Kông, khách sạn, căn hộ để bán và căn hộ cho thuê với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần tập đoàn Hanaka.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300296337 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp, Sở Tài chính Bắc Ninh cấp đăng ký lần đầu ngày 14/02/2007, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 25/7/2025.

Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp Hanaka, phường Đồng Nguyên, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam; Điện thoại: 02223.741998.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại Hồng Kông, khách sạn, căn hộ để bán và căn hộ cho thuê.

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại Hồng Kông, khách sạn, căn hộ để bán và căn hộ cho thuê tại phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh nhằm đồng bộ, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực, cụ thể hoá định hướng Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045; Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 9 (Đình Bảng - Tân Hồng - Đông Ngàn - Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn) được duyệt; khai thác và sử dụng quỹ đất hiệu quả, đóng góp một phần vào việc tăng quỹ nhà ở, tăng nguồn thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

4. Quy mô đầu tư:

4.1. Quy mô sử dụng đất: Khoảng 16.379m².

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 2.440 người.

4.3. Quy mô xây dựng dự kiến: Dự án được đầu tư xây dựng trên ô đất B-OHH2 theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 9 (Đình Bảng - Tân Hồng - Đông Ngàn - Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn) được UBND tỉnh phê duyệt tại

Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 25/7/2025¹, gồm các hạng mục công trình: Khu nhà ở hỗn hợp, hệ thống công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (*sân đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, khu thể dục thể thao*) trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh, đồng bộ, cụ thể:

- Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc) và cây xanh, cảnh quan trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ.

- Công trình khu nhà ở hỗn hợp: Diện tích khu đất dự án 16.379m²; mật độ xây dựng 52,1%; diện tích xây dựng công trình 8.534 m²; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 149.871m², trong đó:

+ Công trình số 1: Diện tích xây dựng công trình 4.489m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 58.878m², trong đó: tổng diện tích sàn kinh doanh thương mại dịch vụ là 12.602m²; tổng diện tích sàn căn hộ là 27.390m², dự kiến khoảng 298 căn hộ; cao 17 tầng với khối 1A, cao 15 tầng với khối 1B, 1C.

Trong đó: Khu vực kinh doanh thương mại dịch vụ là khối đế (gồm 3 tầng đầu của khối 1A, 1B, 1C) và từ tầng 4 đến tầng 15 khối 1B; Khu vực bố trí căn hộ chung cư để ở là từ tầng 4 đến tầng 15 khối 1C và từ tầng 4 đến tầng 17 khối 1A.

+ Công trình số 2: Diện tích xây dựng công trình 4.045m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 90.993m², trong đó: tổng diện tích sàn kinh doanh thương mại dịch vụ và cơ sở giáo dục mầm non là 26.261m²; tổng diện tích sàn căn hộ là 40.112m² với khoảng 522 căn hộ, Khối 2A có 1 tầng hầm 22 tầng nổi, Khối 2B có 3 tầng hầm 25 tầng nổi, chiều cao tối đa 88,8m.

Trong đó: Tầng hầm các khối bố trí để xe; Khu vực kinh doanh thương mại dịch vụ là khối đế (từ tầng 1 đến tầng 5 khối 2A, tầng 1 đến tầng 3 khối 2B); Cơ sở giáo dục mầm non tại tầng 1 và tầng 2 khối 2B; Khu vực bố trí căn hộ chung cư để ở là từ tầng 6 đến tầng 22 khối 2A và từ tầng 4 đến tầng 25 khối 2B.

(Số lượng căn hộ, tổng diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô dân số, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan dự án,... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập phương án kiến trúc, phê duyệt dự án đầu tư để đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế theo quy định hiện hành).

5. Vốn đầu tư (dự kiến): 1.742.986.874.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, bảy trăm bốn mươi hai tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu đồng, tám trăm bảy mươi tư nghìn đồng). Trong đó: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư; Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác tối đa 80% tổng vốn đầu tư. Dự kiến:

- Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư: 348.597.374.800 đồng.
- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: 1.394.389.499.200 đồng.

¹ Được đính chính một số chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với ô đất B-OHH2 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân Khu số 9 tại Văn bản số 842/UBND-KTHTĐT ngày 22/12/2025 của UBND phường Từ Sơn.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Đường Trần Phú, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (là khu đất Công ty Cổ phần tập đoàn Hanaka đã được UBND tỉnh Bắc Ninh giao đất thực hiện dự án tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 03/11/2023).

8. Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án (bao gồm toàn bộ công tác chuẩn bị đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa dự án vào hoạt động).

9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án:

10.1. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Dự án không thuộc “khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở”.

11. Các nội dung khác

- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Từ Sơn và các cơ quan liên quan theo lĩnh vực chuyên ngành chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, các thông tin, số liệu báo cáo đối với dự án theo quy định pháp luật; có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

- Công ty Cổ phần tập đoàn Hanaka (Nhà đầu tư):

+ Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

+ Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, tính pháp lý, tính trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, bao gồm các thông tin, tài liệu liên quan đến năng lực tài chính, pháp lý và các điều kiện khác của doanh nghiệp, các nhận định, số liệu, báo cáo, giải trình và tài liệu kèm theo hồ sơ đề xuất dự án. Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan để triển khai thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại.

+ Đối với đề xuất kế thừa hiện trạng các công trình đã đầu tư xây dựng tại dự án trước đây của Nhà đầu tư để xây dựng dự án thí điểm nhà ở thương mại, yêu cầu Nhà đầu tư đảm bảo đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về Nhà ở, các quy chuẩn, tiêu chuẩn, kỹ thuật, đảm bảo các yêu cầu về thiết kế, kết cấu, công năng sử dụng, về

an toàn phòng cháy chữa cháy, đảm bảo an toàn quản lý vận hành và các yêu cầu khác đối với nhà ở chung cư cao tầng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

+ Nhà đầu tư phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng, về trái phiếu doanh nghiệp, đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và quy định pháp luật khác có liên quan; có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; chấp hành và thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác của pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Các Sở: Xây dựng; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Từ Sơn; Thuế tỉnh Bắc Ninh và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm quản lý việc thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Sở Tài chính: Chịu trách nhiệm rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư kèm theo quyết định; hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật; thường xuyên kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ, thời gian, quy mô, nội dung đã được chấp thuận tại Quyết định.

3. Công ty Cổ phần tập đoàn Hanaka có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung được chấp thuận và các quy định của pháp luật liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Chủ tịch UBND phường Từ Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

3. Quyết định này được cấp một (01) bản cho Công ty Cổ phần tập đoàn Hanaka; một bản gửi Sở Tài chính và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi Văn phòng UBND tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh; các Sở: Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Từ Sơn./.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Thành viên UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT (th/bc), KTN;
- Lưu: VT, KTN_{Hải}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Ngô Tân Phụng