

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: Ngày tháng 11 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 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;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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 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; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 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 tháng 4 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang (cũ) về phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Yên Sơn – Bắc Lũng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000) (nay là xã Bắc Lũng, tỉnh Bắc Ninh);

Căn cứ Thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 35-TB/TU ngày 28/10/2025 về một số nội dung Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo tại phiên họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 28/10/2025; Công văn số 73-CV/ĐU ngày 30/10/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về việc triển khai ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 35-TB/TU ngày 28/10/2025;

Theo đề nghị của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh tại: Báo cáo thẩm định số 91/BC-BQLCKCN ngày 23/10/2025; Báo cáo giải trình số 89/BC-BQLCKCN ngày 23/10/2025 (kèm theo ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan); văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần khu công nghiệp Đức Phát lập và nộp tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) đề ngày 21/6/2023 và hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện ngày 26/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần khu công nghiệp Đức Phát.
2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Yên Sơn - Bắc Lũng, giai đoạn 1.
3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.
4. Quy mô diện tích của dự án: 140 ha.
5. Dự kiến tổng vốn đầu tư của dự án:
 - Tổng vốn đầu tư đăng ký là: 1.913.912.000.000 đồng Việt Nam (*Một nghìn chín trăm mười ba tỷ, chín trăm mười hai triệu đồng Việt Nam*).

Trong đó:

- Vốn góp của Nhà đầu tư để thực hiện dự án là: 574.174.000.000 đồng Việt Nam (*Năm trăm bảy mươi bốn tỷ, một trăm bảy mươi bốn triệu đồng Việt Nam*), chiếm tỷ lệ 30% tổng vốn đầu tư của dự án.
- Vốn huy động, vay từ tổ chức tín dụng: 1.339.738.000.000 đồng Việt Nam (*Một nghìn ba trăm ba mươi chín tỷ, bảy trăm ba mươi tám triệu đồng Việt Nam*), chiếm tỷ lệ 70% tổng vốn đầu tư của dự án.

Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay, vốn huy động. Nhà đầu tư tự kê khai, tự chịu trách nhiệm về tính chính xác về nguồn vốn đầu tư. Nhà đầu tư phải

đảm bảo vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 30% tổng vốn đầu tư theo đăng ký.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Bắc Lũng, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Đức Phát	574.174.000.000	30%	Bằng tiền	Theo tiến độ dự án

- Tiến độ huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ dự án.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Không quá 24 tháng kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh quy định cụ thể tiến độ thực hiện dự án, trong đó lưu ý tiến độ góp vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư để thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các Sở, ngành và địa phương có liên quan:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tham gia ý kiến thẩm định đối với sự phù hợp của đề xuất dự án theo lĩnh vực ngành quản lý và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách.

b) Trách nhiệm của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật: Về kết quả thẩm định hồ sơ, đảm bảo tính chính xác của thông tin số liệu báo cáo; về quá trình công khai minh bạch trong quá trình công bố thông tin đề xuất dự án khu công nghiệp và đề xuất chấp thuận nhà đầu tư, quá trình tiếp nhận hồ sơ; các nội dung thẩm định, đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác số liệu báo cáo về tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp đã được thành lập trên địa bàn tỉnh; quy hoạch khu công nghiệp; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ kèm theo Quyết định; hướng dẫn, kiểm

tra việc triển khai thực hiện Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Theo dõi, giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo phù hợp với yêu cầu bảo vệ, phát huy giá trị di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- Thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá dự án đầu tư của cơ quan đăng ký đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 70 Luật Đầu tư, Điều 71 và Điều 94 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; tổng hợp báo cáo Bộ Tài chính về các nội dung có liên quan theo quy định.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Yên Sơn - Bắc Lũng được phê duyệt, hoàn thành thủ tục xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đảm bảo địa điểm, quy mô diện tích của Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; cơ cấu sử dụng đất của Dự án và khoảng cách an toàn về môi trường tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp với định hướng tập trung phát triển các ngành sản xuất công nghiệp của vùng trung du và miền núi phía Bắc theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15, phương hướng phát triển các khu công nghiệp theo quy định tại điểm b mục 3 Phần V Điều 1 Quyết định số 369/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ và phương án phát triển hệ thống khu công nghiệp quy định tại Phụ lục VIII - Quy hoạch phát triển khu công nghiệp tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 kèm theo Quyết định số 219/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ (được điều chỉnh tại Quyết định số 1279/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ).

- Yêu cầu Nhà đầu tư: (i) trong quá trình triển khai dự án nếu phát hiện khoáng sản có giá trị cao hơn khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường thì phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật về khoáng sản; (ii) tuân thủ quy định của Luật Thủy lợi và các văn bản hướng dẫn thi hành, đảm bảo việc thực hiện dự án không ảnh hưởng tới việc quản lý, vận hành hệ thống thủy lợi và khả năng canh tác của người dân xung quanh; (iii) phối hợp trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

- Giám sát chặt chẽ tiến độ thực hiện Dự án, việc sử dụng vốn góp chủ sở hữu theo cam kết để thực hiện dự án, việc đáp ứng đủ các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; kiểm tra, giám sát việc thực hiện các cam kết của Nhà đầu tư về thu

hút các dự án đầu tư và đảm bảo điều kiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ; trường hợp không thực hiện đúng cam kết thì thực hiện các thủ tục phù hợp theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh về: Nội dung thẩm định, tham mưu đề xuất (tại Báo cáo thẩm định số 91/BC-BQLCKCN ngày 23/10/2025, Báo cáo giải trình số 89/BC-BQLCKCN ngày 23/10/2025) đảm bảo đáp ứng đủ điều kiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng trình tự, quy định của pháp luật; đồng thời thực hiện, theo dõi giám sát nhà đầu tư thực hiện các nội dung đảm bảo theo ý kiến thẩm định của các Sở, ban, ngành, địa phương và ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Kết luận số 35-TB/TU ngày 28/10/2025.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác của cơ quan lý nhà nước đối với dự án theo quy định của pháp luật.

c) Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Kiểm tra, xác định nhà đầu tư đáp ứng điều kiện được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan giám sát chặt chẽ Nhà đầu tư trong việc tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, vận hành Dự án.

d) Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Yên Sơn - Bắc Lũng được phê duyệt, hoàn thành thủ tục xây dựng theo quy định; đảm bảo vị trí, quy mô diện tích của Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; cơ cấu sử dụng đất của Dự án và khoảng cách an toàn về môi trường tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định có liên quan khác.

- Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, UBND cấp cơ sở (địa phương nơi thực hiện dự án) hướng dẫn nhà đầu tư khẩn trương hoàn thiện các thủ tục về quy hoạch xây dựng làm cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

đ) Trách nhiệm của UBND cấp cơ sở (địa phương nơi thực hiện dự án):

- Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Nhà đầu tư và các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; đẩy nhanh tiến độ thực hiện thu hồi đất để thực hiện Dự án;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan và Nhà đầu tư tuân thủ quy định của Luật Thủy lợi và các văn bản hướng dẫn thi hành; xây dựng phương án hoàn

trả kênh mương; đảm bảo việc thực hiện Dự án không ảnh hưởng tới việc quản lý, vận hành hệ thống thủy lợi và khả năng canh tác của người dân trong khu vực.

- Trường hợp trong khu vực thực hiện dự án có tài sản công, đề nghị thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, đảm bảo không thất thoát tài sản nhà nước. Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp do Nhà nước quản lý (nếu có) cần đảm bảo đáp ứng tiêu chí theo quy định tại Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

e) Các Sở, ngành và cơ quan, đơn vị có liên quan khác theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp với Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, PCCC... và kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo quy định.

2. Công ty Cổ phần khu công nghiệp Đức Phát (nhà đầu tư):

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung Hồ sơ dự án và văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ quy định của pháp luật trong việc thực hiện dự án theo quy hoạch, chủ trương đầu tư được phê duyệt; thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Yên Sơn - Bắc Lũng theo quy hoạch phân khu xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Dành tối thiểu 5 ha đất công nghiệp hoặc tối thiểu 3% tổng diện tích đất công nghiệp của khu công nghiệp (bao gồm cả nhà xưởng, văn phòng, kho bãi) để cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 15 của Luật Đầu tư, các doanh nghiệp khác thuộc diện được ưu tiên, hỗ trợ về mặt bằng sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật thuê đất, thuê lại đất (*Quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022*); Bố trí đảm bảo quỹ đất để ngành Công an thực hiện công tác đảm bảo an ninh, trật tự, PCCC trong Khu công nghiệp; chịu mọi rủi ro, chi phí và chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đầu tư trong trường hợp vi phạm quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về đất đai;

b) Sử dụng vốn chủ sở hữu góp vốn để thực hiện dự án theo đúng cam kết và tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan; đáp ứng đầy đủ các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ;

c) Có trách nhiệm nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai và Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP;

d) Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 57 Luật Trồng trọt và các văn bản hướng dẫn;

đ) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường;

e) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án;

g) Thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp với định hướng tập trung phát triển các ngành sản xuất công nghiệp của vùng trung du và miền núi phía Bắc theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15, phương hướng phát triển các khu công nghiệp theo quy định tại điểm b mục 3 Phần V Điều 1 Quyết định số 369/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ và phương án phát triển hệ thống khu công nghiệp quy định tại Phụ lục VIII - Quy hoạch phát triển khu công nghiệp tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 kèm theo Quyết định số 219/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ (được điều chỉnh tại Quyết định số 1279/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ).

h) Thực hiện các nghĩa vụ khác của nhà đầu tư đối với dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành, địa phương: Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND xã Bắc Lũng, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần khu công nghiệp Đức Phát chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần khu công nghiệp Đức Phát 01 (một) bản; và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh:
- + CVP, PCVP Phạm Văn Đà;
- + KTN, KTTH, TP.THĐT;
- Lưu: VT, THĐT_{Thái}.

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

Phạm Văn Thịnh