

Số: /QĐ - UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**Dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A
huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh**

(Điều chỉnh lần thứ nhất, ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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; 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, Luật Nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 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 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;

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 phân khu số 2 (Chờ - Trung Nghĩa – Yên Phụ - Văn Môn – Đông Thọ, huyện Yên Phong);

Căn cứ Thông báo kết luận số 27-TB/ĐU ngày 17/6/2025 của ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh; Văn bản số 426/UBND-XDCB ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 179/TB-UBND ngày 26/9/2025 của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Ngô Tân Phương tại buổi làm việc tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc của các dự án BT ngày 16/9/2025;

Căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 16/9/2025 của Tổ công tác giải quyết khó khăn, vướng mắc các dự án BT được thành lập tại Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 25/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ ý kiến thống nhất của các đồng chí Thành viên UBND tỉnh theo văn bản lấy ý kiến số 1092/VP-KTN ngày 21/11/2025 của Văn phòng UBND tỉnh;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 323/BC-STC ngày 13/11/2025 về việc thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh đã được Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017, với những nội dung như sau:

1. Điều chỉnh địa điểm, ranh giới và diện tích dự án tại điểm a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017:

- Địa điểm: Xã Văn Môn và xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
- Diện tích: 171,94ha.

2. Điều chỉnh mục tiêu đầu tư của dự án tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017:

Xây dựng Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ phân khu A là Khu đô thị mới được xây dựng hoàn chỉnh với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và có các công trình tiện ích công cộng đáp ứng cho nhu cầu ở và hoạt động của đô thị hiện đại.

Xây dựng các khu nhà ở mới, hỗn hợp cao tầng, thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội với các khu chức năng đô thị kết hợp dịch vụ đồng bộ về quy hoạch kiến trúc

và hạ tầng kỹ thuật, khai thác triệt để, các khu chức năng hợp lý và sử dụng hiệu quả quỹ đất; Phát triển mở rộng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong khu vực đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn.

3. Điều chỉnh, bổ sung Nội dung sơ bộ, Quy mô dự án tại khoản 6 Điều 1 Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017:

* **Quy mô, nội dung đầu tư:** Đầu tư xây dựng đồng bộ Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất) với quy mô sử dụng đất khoảng 171,94 ha theo Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2 (Chờ - Trung Nghĩa – Yên Phụ - Văn Môn – Đông Thọ, huyện Yên Phong) tại quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh. Với quy mô, cơ cấu sử dụng đất dự kiến như sau:

STT	Loại Đất	Chỉ tiêu Theo quy hoạch phân khu được phê duyệt			Quy mô đầu tư dự án		
		Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Mật độ XD so với QHPK (%)	Tầng cao xây dựng
A	PHÂN KHU I						
I	Đất ở mới	208.998,19			100.319,13		
	E3-OM1	43.579,26	60,0	12	20.918,04	48,0	5
	E3-OM2	101.647,99	60,0	12	48.791,04	48,0	5
	E3-OM3	44.216,97	60,0	12	21.224,15	48,0	5
	E3-OM4	19.553,97	60,0	12	9.385,91	48,0	5
II	Dịch Vụ	5.080,00			1.524,00		
	E3-DV1	5.080,00	40,0	7	1.524,00	30,0	5
III	Nhà ở Xã Hội	108.069,28			32.420,78		
	E3-OXH1	108.069,28	40,0	15	32.420,78	30,0	12
IV	Hạ Tầng Xã Hội	58.013,36			10.736,11		
	E3-MN1	6.378,05	40,0	5	2.232,32	35,0	4
	E3-TH1	6.378,05	40,0	5	2.232,32	35,0	4
	E3-YT2	1.744,58	40,0	3	610,60	35,0	3
	E3-HTKT1	8.085,69	40,0	3	2.829,99	35,0	3
	E3-TT2	6.927,61	40,0	2	2.424,66	35,0	2
	E3-NT2	20.375,01					
	E3-CX3	8.124,37	5,0	1	406,22	5,0	1

STT	Loại Đất	Chỉ tiêu Theo quy hoạch phân khu được phê duyệt			Quy mô đầu tư dự án		
		Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Mật độ XD so với QHPK (%)	Tầng cao xây dựng
V	Đất Giao Thông và Đất Khác	123.917,32			359.078,12		
	Cộng	504.078,15			504.078,15		
B	PHÂN KHU II						
I	Đất ở mới	206.420,59			99.081,88		
	E1-OM4	86.806,46	60,0	12	41.667,10	48,0	5
	E1-OM5	69.474,31	60,0	12	33.347,67	48,0	5
	E1-OM6	39.042,83	60,0	12	18.740,56	48,0	5
	E1-OM7	11.096,99	60,0	12	5.326,56	48,0	5
II	Dịch Vụ	31.907,61			9.572,28		
	E1-DV5	6.614,00	40,0	15	1.984,20	30,0	12
	A1-DV1	9.140,03	40,0	15	2.742,01	30,0	12
	A1-DV2	16.153,58	40,0	15	4.846,07	30,0	12
III	Nhà ở Xã Hội	61.691,00			14.874,20		
	E1-OXH1	17.407,52	40,0	15	5.222,26	30,0	12
	A1-OXH1	7.952,49	40,0	15	2.385,75	30,0	12
	A1-OXH2	36.330,99	40,0	15	7.266,20	20,0	12
IV	Hạ Tầng Xã Hội	129.585,22			24.857,38		
	E1-MN1	15.838,01	40,0	5	5.543,30	35,0	4
	E1-TH1	17.240,36	40,0	5	6.034,13	35,0	4
	E1-THCS1	25.399,84	40,0	5	8.889,94	35,0	4
	A1-P2	15.192,34	20,0	3	3.038,47	20,0	3
	E1-CX8	27.030,81	5,0	1	1.351,54	5,0	1
	E1-SS1	28.883,86					
V	Đất Giao Thông và Đất Khác	200.188,29			481.406,96		
	Cộng	629.792,71			629.792,71		
C	PHÂN KHU III						
	Được thực hiện Dự án riêng						

STT	Loại Đất	Chỉ tiêu Theo quy hoạch phân khu được phê duyệt			Quy mô đầu tư dự án		
		Diện tích ô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Mật độ XD so với QHPK (%)	Tầng cao xây dựng
D	PHÂN KHU IV						
L1	Đất ở mới	46.153,44			22.153,65		
	E1-OM1	46.153,44	60,0	12	22.153,65	48,0	5
L2	Đất Hỗn Hợp	92.667,51			32.433,63		
	E1-HH1	29.662,09	40,0	15	10.381,73	35,0	15
	E1-HH2	63.005,42	40,0	15	22.051,90	35,0	15
II	Dịch Vụ	55.363,55			16.609,07		
	A2-DV1	33.591,60	40,0	15	10.077,48	30,0	12
	A2-DV3	21.771,95	40,0	15	6.531,59	30,0	12
III	Hạ Tầng Xã Hội	238.657,52			9.800,69		
	E1-CX4	27.252,55	5,0	1	1.362,63	5,0	1
	A2-CX2	35.191,68	5,0	1	1.759,58	5,0	1
	E1-CX3	40.957,42	5,0	1	2.047,87	5,0	1
	A2-CX3	21.586,88	5,0	1	1.079,34	5,0	1
	A2-CX4	63.559,59	5,0	1	3.177,98	5,0	1
	E1-CX2	7.465,59	5,0	1	373,28	5,0	1
	E1-SS3	40.452,40					
	A2-SS2	2.191,41					
IV	Đất Giao Thông và Đất Khác	152.672,41			504.517,40		
	Cộng	585.514,43			585.514,43		
	Tổng Cộng	1.719.385,29			1.719.385,29		

*** Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:**

- Nhà ở riêng lẻ thương mại thương mại (xây thô, hoàn thiện mặt tiền) có tổng diện tích 461.572,22 m², gồm 9 khu đất tại các ô đất ký hiệu là: E1-OM4, E1-OM5, E1-OM6, E1-OM7, E3-OM1, E3-OM2, E3-OM3, E3-OM4 và E1-OM1 được đầu tư xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế đô thị được duyệt;

- Nhà ở căn hộ chung cư thương mại gồm 02 khu tại các ô đất ký hiệu là: E1-HH1 và E1-HH2, có tổng diện tích đất khoảng 92.667,51 m²; Tổng diện tích

sàn nhà ở khoảng 243.252,21 m² được đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ bản theo thiết kế được duyệt;

- Các công trình Nhà ở xã hội gồm 03 khu tại các ô đất ký hiệu là: E3-OXH1, A1-OXH2, A1-OXH1 và E1-OXH1 (02 ô quy hoạch là E1-OXH1 và A1-OXH1 nằm trong một khu đất) có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 169.760,28 m², tổng diện tích sàn nhà ở xã hội là khoảng 368.825,89 m² được đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ bản theo thiết kế được duyệt.

*** Sơ bộ phương án quản lý, khai thác vận hành hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án:**

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện theo quy hoạch được duyệt và bàn giao lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác sử dụng theo quy định (trừ hạng các mục nhà đầu tư vận hành kinh doanh).

- Đối với các công trình Nhà ở, Thương mại, Dịch vụ; Trường học; Mầm non; Y tế; Thể thao; Hạ tầng kỹ thuật (có hạng mục kinh doanh): Nhà đầu tư thực hiện đầu tư, vận hành, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị chức năng liên quan đầu tư kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật này cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) kèm theo các tài liệu liên quan đến quá trình khai thác, vận hành của các công trình này.

4. Điều chỉnh tổng mức đầu tư tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017:

Tổng mức đầu tư: 20.191.416.000.000 đồng (*Hai mươi nghìn một trăm chín mươi một tỷ, bốn trăm mười sáu triệu đồng*).

5. Điều chỉnh tiến độ của dự án tại khoản 9 Điều 1 Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017:

- Hoàn thành Bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất, cho thuê đất: Hết năm 2028;

- Hoàn thành dự án để đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh: 10 năm kể từ ngày giao đất, cho thuê đất.

6. Bổ sung nội dung quy định khu vực chuyển nhượng đất ở, nhà ở cho tổ chức, cá nhân là người nước ngoài:

Khu vực phía Đông của dự án có khoảng cách 200 m đến vị trí đất an ninh cần bảo đảm an ninh, không được chuyển nhượng đất ở, nhà ở cho tổ chức, cá nhân là người nước ngoài. Từng vị trí cụ thể được bán nhà cho người nước ngoài sẽ được chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền xác định trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt và theo trình tự thủ tục kinh doanh, chuyển nhượng đất ở, nhà ở và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

** Quy mô xây dựng, cơ cấu sản phẩm, tổng mức đầu tư nêu trên là dự kiến; nội dung, giá trị sẽ được xác định cụ thể, chính xác tại báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: Diện tích sử dụng đất, Mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số, số căn hộ,... sẽ được xác định cụ thể tại bước lập quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định hiện hành.*

7. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017 của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

a) Sở Tài chính: Chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ kèm theo quyết định; thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đầu tư đối với dự án; giải quyết theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền giải quyết hỗ trợ Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

b) Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công thương có trách nhiệm quản lý, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư theo lĩnh vực quản lý, phụ trách; hướng dẫn, tháo gỡ khó khăn cho Nhà đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án; báo cáo, đề xuất UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền; thực hiện các đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, khoáng sản,... theo quy định.

c) UBND các xã Yên Phong, Văn Môn: Có trách nhiệm quản lý, theo dõi việc, kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư trên địa bàn quản lý, báo cáo UBND tỉnh và các cơ quan các nội dung vượt thẩm quyền; thực hiện đúng, đầy đủ các nhiệm vụ, trách nhiệm trong công tác GPMB dự án và các nội dung khác thuộc trách nhiệm của UBND cấp xã.

2. Trách nhiệm Nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Thực hiện đảm bảo tuân thủ các nội dung trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Đảm bảo góp đủ vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại đảm bảo thực hiện dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận.

- Thực hiện đúng và đầy đủ về hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường, khoáng sản, đất đai của dự án; chỉ được triển khai thực hiện dự án sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 3. 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 302/QĐ-TTg ngày 08/3/2017 của Thủ tướng Chính phủ.

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; UBND các xã Yên Phong, Văn Môn; Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà và Thương mại Hưng Ngân chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà và Thương mại Hưng Ngân và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi các cơ quan, đơn vị tại khoản 2 Điều này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Các Bộ: Tài chính, Xây dựng (b/c);
- Thường trực Tỉnh uỷ (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh (trả kết quả);
- Văn phòng UBND tỉnh:
 - + CVP, THĐT (t/h bc), KTN;
 - + Lưu: VT, KTN_{Hài}.

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

Ngô Tân Phụng