

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

Dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A- khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Lò, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT

(Điều chỉnh lần thứ nhất, ngày.... tháng 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 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 95/QĐ-UBND ngày 9/2/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A- khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT;

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 Phụng 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 1312/VP-KTN ngày 23/12/2025 của Văn phòng UBND tỉnh;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại các văn bản số: Báo cáo thẩm định số 433/BC-STC ngày 16/12 /2025 về việc thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A- khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT; văn bản số 132/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 18/01/2026 về việc giải trình điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A- khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A - khu 3 để hoàn trả vốn đối ứng cho dự án ĐTXD cải tạo, nâng cấp TL.286 đoạn từ thị trấn Chờ đến cầu Đò Lo, huyện Yên Phong theo hình thức hợp đồng BT đã được UBND

tỉnh chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 09/2/2018, với những nội dung như sau:

1. Điều chỉnh diện tích dự án tại khoản 5 Điều 1:

Diện tích thực hiện dự án điều chỉnh là: 77,63ha.

2. Điều chỉnh Công suất thiết kế, kiến trúc xây dựng tại điểm 3.1 khoản 3 Điều 1:

*** Trên phần diện tích đã được giao đất (khoảng 20,20ha):**

- Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phần diện tích đã được giao đất theo quy hoạch được phê duyệt (đã hoàn thành);

- Xây thô, hoàn thiện mặt tiền các căn nhà tại các ô đất E1-OHT1, E1-OHT2, E1-OHT3 và E1-OHT4 với tổng diện tích đất khoảng 11,7ha; mật độ xây dựng gộp không quá 60%; tầng cao 05 tầng (trong đó đã hoàn thành xây thô 92 căn tại các ô đất E1-OHT2 và E1-OHT3) theo quy hoạch phân khu được phê duyệt.

*** Trên phần diện tích còn lại chưa được giao (khoảng 57,43ha):**

- Đầu tư Xây dựng đồng bộ Khu đô thị và dịch vụ phía Tây thị trấn Chờ, phân khu A – khu 3, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất; riêng công trình văn hoá không đầu tư) với quy mô sử dụng đất khoảng 57,43ha 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 duyệt			Đề Xuất Xây dựng Công trình		
		Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích (m ²)	Mật độ XD so với QHPK tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	Diện tích còn lại khu III (Khoảng 57,43ha)						
I	Đất ở mới	122.495,86			58.798,01		
	E1-OM2	22.398,30	60,0	12	10.751,18	48,0	5
	E1-OM3	34.059,03	60,0	12	16.348,33	48,0	5
	A1-OM4	41.543,98	60,0	12	19.941,11	48,0	5
	A2-OM1	24.494,55	60,0	12	11.757,38	48,0	5
II	Dịch Vụ	74.123,30			21.508,50		
	E1-DV3	15.544,13	40,0	7	4.304,56	27,7	7

STT	Loại Đất	Chỉ tiêu Theo quy hoạch phân khu được duyệt			Đề Xuất Xây dựng Công trình		
		Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích (m ²)	Mật độ XD so với QHPK tối đa (%)	Tầng cao tối đa
	E1-DV4	15.538,82	40,0	7	4.291,84	27,6	7
	A1-DV3	26.554,17	40,0	15	7.966,25	30,0	12
	A1-DV4	16.486,18	40,0	15	4.945,85	30,0	12
III	Hạ Tầng Xã Hội	204.275,87			47.690,66		
	E1-THPT1	51.764,38	40,0	5	18.117,53	35,0	4
	A2-THPT1	3.316,00	40,0	5	1.160,60	35,0	4
	E1-TT1	8.496,07	40,0	2	2.973,62	35,0	2
	E1-VH1	10.812,17	40,0	3	3.784,26	35,0	3
	E1-CX5	4.390,50	5,0	1	219,53	5,0	1
	E1-CX6	8.975,05	5,0	1	448,75	5,0	1
	A2-YT1	53.493,20	40,0	5	18.722,62	35,0	4
	A1-CX9	2.957,76	5,0	1	147,89	5,0	1
	A1-CX10	19.235,32	5,0	1	961,77	5,0	1
	A2-CX1	23.081,79	5,0	1	1.154,09	5,0	1
	A2-SS1	17.753,63					
IV	Đất Giao Thông và Đất Khác	173.446,78			446.344,64		

3. Điều chỉnh Sản phẩm dịch vụ cung cấp tại điểm 3.2 khoản 3 Điều 1:

Căn hộ để bán (xây thô, hoàn thiện mặt tiền): Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự; công trình dịch vụ; công trình hạ tầng xã hội của dự án.

4. Điều chỉnh Địa điểm thực hiện dự án tại khoản 4 Điều 1:

Tại xã Văn Môn và xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

5. Điều chỉnh tổng vốn đầu tư tại khoản 6 Điều 1:

Tổng vốn đầu tư của dự án: 8.567.584.000.000 đồng (Tám nghìn năm trăm sáu mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi tư triệu đồng).

Trong đó:

Chi phí đã thực hiện đầu tư: 421.181.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi một tỷ, một trăm tám mươi một triệu đồng).

Chi phí chưa thực hiện đầu tư: 8.146.403.000.000 đồng (Tám nghìn, một trăm bốn mươi sáu tỷ, bốn trăm linh ba triệu đồng).

Cơ cấu nguồn vốn:

STT	Nguồn vốn	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ	Tiến độ góp vốn
1	Vốn tự có của Nhà đầu tư	1.400.282.000.00	15%	2017-2032
2	Vốn huy động và vốn vay của các tổ chức tín dụng	7.934.934.000.000	85%	2017-2032

6. Điều chỉnh tiến độ của dự án tại khoản 8 Điều 1:

- Hoàn thành Bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất, cho thuê đất: Đến hết năm 2027;

- Hoàn thành dự án để đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh: 04 năm kể từ ngày hoàn thành toàn bộ việc giao đất, cho thuê đất.

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

Dự án có một phần phạm vi phía Đông của dự án không được chuyển nhượng đất ở, nhà ở cho tổ chức, cá nhân là người nước ngoài. Các 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, 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.*

8. Các nội dung khác:

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai xác định diện tích cụ thể để giao cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án. Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Diện tích giao đất, cho thuê đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, đảm bảo nguyên tắc ngang giá dự án BT. Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền sử dụng đất; thanh toán thừa, thiếu đối với dự án BT được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Thực hiện theo Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 09/2/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước:

1.1. UBND các xã Văn Môn, Yên Phong:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương; phối hợp với các cơ quan có liên quan để kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

- Tiếp nhận các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật do nhà đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý, vận hành theo quy định (nếu có); phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

- Chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dự án bảo đảm thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, tài nguyên môi trường, các pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

1.2. Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, Công an tỉnh; các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án Dân dụng và Phát triển đô thị số 2 và cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành.

- Thực hiện giám sát dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

1.3. Sở Tài chính chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu báo cáo, kết quả thẩm định theo quy định của pháp luật; quản lý chất lượng, lưu trữ Hồ sơ chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư kèm theo Quyết định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

- Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện dự án theo ý kiến thẩm định của các sở ngành và địa phương. Tuân thủ quy định về bảo vệ an ninh, quốc phòng theo quy định và yêu cầu của Bộ Công an, Bộ Quốc phòng.

- Thực hiện đúng và đầy đủ về hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường, khoáng sản, đất đai theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng đồng bộ toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; bàn giao các công trình hạ tầng dự án sau khi hoàn thành cho địa phương quản lý theo quy định pháp luật.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản và các pháp luật liên quan.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định 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 95/QĐ-UBND ngày 09/2/2018 của UBND tỉnh.

2. Văn phòng UBND tỉnh; Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa – Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Khoa học và Công nghệ; Kho bạc Nhà nước khu vực VI; Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND các xã Yên Phong, Văn Môn; Ban Quản lý dự án Dân dụng và Phát triển đô thị số 2; 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 đơn vị tại khoản 2 Điều này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Thành viên UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, KTN, THĐT (th/bc), KTTH;
- Lưu: VT; KTN_{Hải}.

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

Ngô Tân Phụng