ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2014 /QĐ-UBND

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

(Chấp thuận chủ trương đầu tư Cấp lần đầu: ngày 10 tháng 7 năm 2021)
(Chấp thuận nhà đầu tư Cấp lần đầu: ngày 29 tháng 12 năm 2021)
(Điều chỉnh lần thứ 01: ngày *12* tháng 9 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 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 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 618/BC-STC ngày 18/8/2025 và Công văn số 4769/STC-QLĐTNNS ngày 05/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan

được phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 và được chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021, với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:

Thông tin Nhà đầu tư thực hiện dự án quy định tại Điều 1 Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 được điều chỉnh như sau:

"Thông tin Nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom.

Giấy chứng nhận đăng ký đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần: 0101579834 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính, thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 30/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 20/6/2025.

Địa chỉ trụ sở chính: tầng 21, tòa nhà văn phòng Intracom, số 33 đường Cầu Diễn, phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024.3202.2800.

Người đại diện theo pháp luật :

Họ và tên: Phạm Thị Hồng Thúy Giới tính: Nữ.

Chức danh: Tổng Giám đốc

Sinh ngày: 07/4/1988 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam.

Căn cước công dân: 030188009598.

Ngày cấp: 17/10/2019. Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và địa chỉ liên lạc: Căn hộ M06, Chung cư Intracom 1, Tổ dân phố 14, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội".

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Tên dự án quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 được điều chỉnh như sau:

"Tên dự án: Khu dân cư phố Đức Tâm II, xã Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn".

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:

Mục tiêu dự án tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 được điều chỉnh như sau:

"Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới, khu hành chính có hạ tầng kỹ thuật, xã hội đồng bộ, hiện đại; đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của xã Văn Quan nói riêng và tỉnh Lạng Sơn nói chung.

Mục tiêu hoạt động	***Mã ngành theo VSIC*** *(mã ngành cấp 4)*
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở, công trình công cộng	*4101, 4102, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229,*

Mục tiêu hoạt động	***Mã ngành theo VSIC*** *(mã ngành cấp 4)*
2. Kinh doanh bất động sản đối với quỹ đất Nhà nước giao cho Nhà đầu tư; mua bán, cho thuê, điều hành, quản lý đối với quỹ đất được giao	*6810*

4. Nội dung điều chỉnh thứ bốn:

Quy mô dự án tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 được điều chỉnh như sau:

"Quy mô dự án:

- Diện tích đất thực hiện dự án: 100.871,05 m^2, trong đó: Diện tích đất khu dân cư: 96.497,52m^2; Diện tích đất hành lang đấu nối hạ tầng: 4.373,53m^2.

- Diện tích đất xây dựng nhà ở: 42.374,7 m^2.

- Loại nhà ở: nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở tái định cư.

- Số lượng nhà ở: Dự kiến 295 lô đất xây dựng nhà ở (bao gồm: 195 lô đất ở liền kề, 94 lô đất ở biệt thự, 06 lô đất tái định cư).

- Quy mô dân số: 2.145 người.

- Quy mô kiến trúc xây dựng: thực hiện theo quy hoạch chi tiết của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị.

- Dự án không thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt, không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng dân cư với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư:

+ Phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng dân cư: Nhà đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho cơ quan Nhà nước quản lý, vận hành, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: đường giao thông (bao gồm cả vỉa hè, bãi đỗ xe); cây xanh, mặt nước; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống điện chiếu sáng; san nền phần đất hành lang đấu nối hạ tầng với Quốc lộ 1B.

+ Phần hạ tầng đô thị Nhà đầu tư bàn giao lại cơ quan Nhà nước: đất dịch vụ công cộng; đất trường học; đất ở tái định cư; đất hành lang Quốc lộ 1B để nhà nước đầu tư xây dựng công trình và quản lý theo quy định.

- Sở bộ phần hạ tầng đô thị Nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh: Nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh đối với phần diện tích đất ở liền kề, đất ở biệt thự theo hình thức phân lô bán nền.

- Sơ bộ phần hạ tầng bàn giao lại cơ quan nhà nước: Đất dịch vụ công cộng; đất trường học; đất ở tái định cư; đất cây xanh, mặt nước; đất hành lang Quốc lộ 1B."

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm:

Địa điểm thực hiện dự án tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 được điều chỉnh như sau:

"Địa điểm thực hiện dự án:

a) Vị trí, địa điểm: xã Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới: khu đất có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp hành lang tuyến đường Quốc lộ 1B.

- Phía Nam: giáp đường vào khu dân cư.

- Phía Đông: giáp đồi núi.

- Phía Tây: giáp hành lang tuyến đường Quốc lộ 1B;".

6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu:

Vốn đầu tư, nguồn vốn thực hiện dự án quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 được điều chỉnh như sau:

" Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn:

a) Tổng vốn đầu tư: 253.720 triệu đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư: 240.913 triệu đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 12.807 triệu đồng.

b) Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 50.744 triệu đồng.

- Vốn huy động: 202.976 triệu đồng."

7. Nội dung điều chỉnh thứ bảy:

Tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 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:

- Công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục đất đai: Quý I/2022 - Quý III/2025.

- Công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng (điều chỉnh chủ trương đầu tư, xin cấp phép môi trường, Báo cáo nghiên cứu khả thi,...): Quý II/2024 - Quý IV/2025.

- Thực hiện đầu tư xây dựng, tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình và đưa dự án vào hoạt động: hoàn thành Quý IV/2027".

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 xã Văn Quan, nhà đầu tư tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo kế hoạch và quy định của pháp luật.

e) 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.

g) UBND xã Văn Quan 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.

2. Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom) 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 (nếu có); 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 thủ tục chấm dứt hoạt động của dự án nếu sau 12 tháng (kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư) không thực hiện hoàn thành thủ tục về đất đai (thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất), thủ tục xây dựng, môi trường và thủ tục liên quan khác để triển khai thi công xây dựng dự án.

g) 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.

h) Thực hiện lập và gửi báo cáo tình hình thực hiện dự án (hằng quý, hằng năm), báo cáo giám sát đầu tư định kỳ (6 tháng và hằng 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 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 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 xã Văn Quan và Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom, 01 (một) bản gửi Sở Tài chính và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Thường trực Đảng uỷ 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Lương Trọng Quỳnh