

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu: ngày tháng 02 năm 2026)

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 và 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 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 Kết luận số 131-KL/TU ngày 29/01/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp thứ tư, ngày 21 tháng 01 năm 2026;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 811/BC-STC ngày 20/10/2025 và Công văn số 767/STC-QLĐTNNNS ngày 06/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Nam Lạng

Sơ với nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu dự án có sử dụng đất.
2. Tên dự án: Khu đô thị phía Nam Lạng Sơn.
3. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị đồng bộ không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh. Hình thành một khu đô thị mới, có đầy đủ công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và được xây dựng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ chung cho người dân trong khu vực.
4. Quy mô dự án:
 - a) Diện tích đất thực hiện dự án: 50,39 ha.
 - b) Diện tích đất xây dựng nhà ở: 167.458,4 m².
 - c) Loại nhà ở: *Nhà ở liền kề thấp tầng; Nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại; nhà ở biệt thự; Nhà ở hỗn hợp cao tầng; nhà ở xã hội; Nhà tái định cư.* Trong đó:
 - *Đất ở liền kề thấp tầng:* Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 41.958,3m²; Mật độ xây dựng dự kiến: 90%; Số lô dự kiến: 466 lô. Trong đó:
 - + Đất ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài dự kiến: 186 lô, với tổng diện tích đất khoảng 16.783,3m² (chiếm khoảng 40% tổng diện tích đất).
 - + Đất ở liền kề phân lô, bán nền (không xây thô hoàn thiện mặt ngoài) dự kiến: 280 lô, với tổng diện tích khoảng 25.175,0m².
 - *Đất ở thấp tầng kết hợp thương mại:* Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 14.517,4m²; mật độ xây dựng dự kiến: 75%; số căn hộ dự kiến: 73 căn. Trong đó:
 - + Đất ở thấp tầng kết hợp thương mại, xây thô hoàn thiện mặt ngoài dự kiến: 29 căn, tổng diện tích đất khoảng 5.807,0m² (chiếm khoảng 40% tổng diện tích đất).
 - + Đất ở thấp tầng kết hợp thương mại phân lô, bán nền (không xây thô hoàn thiện mặt ngoài) dự kiến: 44 lô, với tổng diện tích khoảng 8.710,4m².
 - *Đất ở biệt thự:* Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 63.123,6m²; mật độ xây dựng dự kiến: 60%; số lô dự kiến: 180 lô. Trong đó:
 - + Đất ở biệt thự xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 72 căn, tổng diện tích đất khoảng 25.249,4m² (chiếm khoảng 40% tổng diện tích đất).
 - + Đất ở biệt thự phân lô, bán nền (không xây thô hoàn thiện mặt ngoài): 108 lô, tổng diện tích khoảng 37.874,2m².
 - *Đất công trình nhà ở hỗn hợp cao tầng:* Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 14.349,8m²; mật độ xây dựng tầng nổi tối đa dự kiến: 45%, mật độ tầng hầm tối đa 100%; tầng cao công trình dự kiến: 18 tầng trong đó khối đế cao 2 tầng, khối tháp cao 16 tầng, có tối đa 01 tầng hầm; số căn hộ dự kiến: 1.033 căn.

- *Đất công trình nhà ở xã hội*: Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 33.509,3m²; mật độ xây dựng dự kiến: 45%; tầng cao công trình dự kiến: 9 tầng; số căn hộ dự kiến: 1.566 căn.

- *Đất ở tái định cư*: Tổng diện tích đất khoảng: 40.248,5m²; số lô dự kiến: 204 lô.

d) Các công trình khác:

- *Công trình thương mại, dịch vụ*: Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 23.612,4m²; mật độ xây dựng dự kiến: 50%; tầng cao công trình dự kiến: 5 tầng.

- *Công trình giáo dục (trường học)*: Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 23.298,6m²; tầng cao công trình dự kiến: 5 tầng.

- *Công trình văn hoá*: Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 5.031m²; tầng cao công trình dự kiến: 5 tầng.

- *Công trình y tế*: Diện tích khu đất xây dựng khoảng: 2.600m²; tầng cao công trình dự kiến: 5 tầng.

- *Công trình hạ tầng kỹ thuật*: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong phạm vi diện tích thực hiện dự án, gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

đ) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài đối với 288 căn đất ở liền kề thấp tầng, đất ở thấp tầng kết hợp thương mại, đất ở biệt thự (*tại các tuyến đường phân khu mặt cắt 6-6 (27m), mặt cắt 7-7 (24m), mặt cắt 8-8 (20.5m) theo quy hoạch phân khu được phê duyệt*).

- Đầu tư xây dựng các công trình xã hội (giáo dục, văn hoá, y tế), công trình thương mại, dịch vụ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

e) Sơ bộ phân hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng đô thị mà Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương:

- Đối với các phần diện tích đất 210.115,3 m²: Nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư kinh doanh (*bao gồm: đất ở liền kề (bao gồm đất phân lô và đất xây thô hoàn thiện mặt ngoài); đất ở biệt thự (bao gồm đất phân lô và đất xây thô hoàn thiện mặt ngoài); đất ở thấp tầng kết hợp thương mại; đất thương mại dịch vụ và đất nhà ở xã hội để đầu tư*).

- Đối với phần diện tích đất nhà ở tái định cư: Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương sau khi hoàn thiện san nền, hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

- Đối với phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, mặt nước sau

khi được đầu tư hoàn thành, Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý.

- Nhà đầu tư xây dựng và bàn giao các công trình hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa); bàn giao hạ tầng kỹ thuật khu đất trụ sở cơ quan (không xây dựng công trình).

5. Vốn đầu tư của dự án: **4.745.139** triệu đồng (*không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

8. 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:

- Phân kỳ thứ 1 (khoảng 17,53 ha): Hoàn thành thi công xây dựng trong 18 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất (*đối với phạm vi tuyến đường dài khoảng 800m kết nối từ Quốc lộ 1A đến đoạn tuyến đường vào trường chính trị Hoàng Văn Thụ: ưu tiên đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện triển khai thi công xây dựng đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của toàn dự án. Tiến độ hoàn thành đưa vào sử dụng: 06 tháng kể từ thời điểm Nhà đầu tư được UBND tỉnh giao đất, hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng liên quan*).

- Phân kỳ thứ 2 (khoảng 32,86 ha): Hoàn thành thi công xây dựng trong 24 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: dự án không thuộc đối tượng hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của Nhà đầu tư; kịp thời giải quyết, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc (nếu có);

2. Sở Tài chính:

- Đăng tải Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Sở Xây dựng lập Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư trình người có thẩm quyền phê duyệt. Đăng tải Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt theo quy định.

- Thẩm định Hồ sơ mời thầu (trong trường hợp Chủ tịch UBND tỉnh phê

duyet Hồ sơ mời thầu), Kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

3. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của các nội dung đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư, tổ chức triển khai các bước tiếp theo bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực xây dựng, nhà ở, bất động sản; quản lý xây dựng theo quy định và các nội dung khác có liên quan.

- Thực hiện nhiệm vụ của Bên mời thầu theo quy định.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương theo dõi, kiểm tra, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai, môi trường, lâm nghiệp, khoáng sản và các nội dung khác có liên quan.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh:

Phối hợp với UBND phường Đông Kinh triển khai công tác rà soát, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sơ bộ làm cơ sở để bên mời thầu lập Hồ sơ mời thầu; tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo đảm bảo theo kế hoạch và quy định của pháp luật.

6. UBND phường Đông Kinh:

- Rà soát, bổ sung cập nhật dự án đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường (nếu có).

- Phối hợp với các cơ quan liên quan, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án để triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đúng tiến độ.

- Quan tâm tập trung thực hiện công tác giải phóng mặt bằng kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc (nếu có), đảm bảo nhà đầu tư triển khai dự án đúng tiến độ.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, giám sát nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án theo tiến độ và quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do nhà đầu tư bàn giao sau khi hoàn thành và tổ chức quản lý theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trưởng Thuế tỉnh Lạng Sơn, Giám đốc Công an tỉnh và Chủ tịch UBND phường Đông Kinh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Sở Xây dựng 01 (một) bản, gửi Sở Tài chính 01 (một) bản và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- PCVP UBND tỉnh, Phòng TH,
Trung tâm Thông tin, Trung tâm PVHCC;
- Lưu: VT, KTCN_(HVTt).

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

Đinh Hữu Học