

Số: /QĐ-UBND

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

(cấp lần đầu: ngày 02 tháng 9 năm 2016)

(điều chỉnh lần thứ 01: ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020 được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật ngày 11 tháng 01 năm 2022, ngày 29 tháng 11 năm 2024, ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ 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 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh);

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần thương mại Rùa Vàng và hồ sơ kèm theo nộp ngày 12 tháng 6 năm 2025; hồ sơ chỉnh sửa, bổ sung nộp ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 18 tháng 8 năm 2025; của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 79/BC-STC ngày 21/8/2025 (kèm theo ý kiến thẩm định của các sở, ngành, địa phương; Biên bản cuộc họp giữa các ngành ngày 01 tháng 8 năm 2025).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Dự án “Khu dịch vụ thương mại tổng hợp và khách sạn cao cấp đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang” của Công ty Cổ phần thương mại Rùa Vàng đã được UBND tỉnh Bắc Giang (nay là tỉnh Bắc Ninh) Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Thông tin Nhà đầu tư tại Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI RỪA VÀNG

Mã số doanh nghiệp: 2400493547 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 16/12/2009; thay đổi lần thứ 14 ngày 07/01/2025”

2. Mục tiêu đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“Mục tiêu dự án:

STT	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC	Mã ngành CPC
1	Khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	5510	
2	Chuyển nhượng Căn hộ du lịch, sàn thương mại, văn phòng làm việc.	6810	

(Nhà đầu tư chỉ được thực hiện mục tiêu chuyển nhượng sau khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định về kinh doanh bất động sản; đối tượng thụ hưởng sản phẩm dịch vụ của dự án phải đảm bảo tuân thủ theo quy định hiện hành)

3. Quy mô dự án tại khoản 3 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“Quy mô dự án

a) Tòa nhà T1 quy mô 19 tầng nổi và 02 tầng hầm nằm trên mặt đường Trường Chinh:

- Từ tầng hầm 1 đến tầng hầm 2: Sử dụng làm bãi đỗ xe.
- Từ tầng 1 đến tầng 3: Chuyển nhượng Căn hộ du lịch, sàn thương mại, văn phòng làm việc. Diện tích sàn xây dựng khoảng 6.600 m².
- Từ tầng 4 đến tầng 19: Chuyển nhượng Căn hộ du lịch. Diện tích sàn xây dựng khoảng 35.200 m².

b) Tòa nhà T2 quy mô 19 tầng nổi và 02 tầng hầm nằm trên mặt đường Trường Chinh và đường Hùng Vương:

- Từ tầng hầm 1 đến tầng hầm 2: Sử dụng làm bãi đỗ xe.
- Từ tầng 1 đến tầng 3: Chuyển nhượng Căn hộ du lịch, sàn thương mại, văn phòng làm việc. Diện tích sàn xây dựng khoảng 7.350 m².
- Từ tầng 4 đến tầng 19: Chuyển nhượng Căn hộ du lịch. Diện tích sàn xây dựng khoảng 39.200 m².

c) Tòa nhà T3 quy mô 19 tầng nổi và 02 tầng hầm nằm trên mặt đường Hùng Vương:

- Từ tầng hầm 1 đến tầng hầm 2: Sử dụng làm bãi đỗ xe.

- Từ tầng 1 đến tầng 3: Chuyển nhượng Căn hộ du lịch, sàn thương mại, văn phòng làm việc. Diện tích sàn xây dựng khoảng 6.600 m².

- Từ tầng 4 đến tầng 19: Kinh doanh khách sạn 5 sao. Diện tích sàn xây dựng khoảng 35.200 m²”.

(Dự án được thực hiện trên đất thương mại dịch vụ, không hình thành đơn vị ở, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hoặc sở hữu nhà ở. Chủ đầu tư phải tổ chức quản lý, vận hành theo mô hình lưu trú du lịch đúng quy định pháp luật hiện hành; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất đối với công trình không phải nhà ở, có thời hạn theo thời gian thuê đất)

4. Tổng vốn đầu tư quy định tại khoản 6 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“Tổng vốn đầu tư: 1.607.241.000.000 đồng (Một nghìn sáu trăm linh bảy tỷ, hai trăm bốn mươi một triệu đồng) trong đó:

- Vốn góp: 321.448.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi một tỷ, bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng)

- Vốn huy động: 1.285.793.000.000 đồng (Một nghìn hai trăm tám mươi lăm tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu đồng)”.

5. Tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 8 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động vốn:

- Tiến độ góp vốn: Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2026.

- Tiến độ huy động vốn: Từ Quý II/2026 đến Quý IV/2028.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu chủ yếu:

- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Tháng 8/2025.

- Hoàn thành các thủ tục đất đai (đợt 2): Tháng 9/2025 đến 12/2025.

- Hoàn thành thủ tục thiết kế, cấp phép xây dựng, PCCC, môi trường...: Từ tháng 01/2026 đến tháng 10/2026.

- Xây dựng công trình các tòa nhà T1, T2, T3: Từ tháng 11/2026 đến tháng 11/2028.

- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Tháng 12/2028”.

6. Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 của UBND tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần thương mại Rùa Vàng:

- Thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ tương ứng với số vốn đầu tư tăng theo quy định.

- Trong quá trình thực hiện dự án, Nhà đầu tư phải chấp hành đầy đủ các quy định về đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, du lịch, môi trường, phòng cháy và chữa cháy, lao động, bảo hiểm xã hội và các quy định pháp luật có liên quan khác của Việt Nam.

- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hằng quý, hằng năm về Sở Tài chính và UBND phường Tân Tiến theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo theo dõi, giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 của Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Sở Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ thực hiện hướng dẫn Nhà đầu tư triển khai dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm thông báo số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án cho nhà đầu tư theo quy định và giám sát việc thực hiện nghĩa vụ ký quỹ của nhà đầu tư; thực hiện giám sát, đánh giá tổng thể đầu tư và giám sát, đánh giá dự án đầu tư thuộc phạm vi quản lý; định kỳ tổng hợp tình hình đầu tư trên địa bàn, báo cáo UBND tỉnh, Bộ Tài chính theo quy định.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ xem xét đề nghị UBND tỉnh cho thuê đất (*phần diện tích còn lại*) khi Nhà đầu tư đã hoàn thành ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án và đáp ứng các quy định của pháp luật có liên quan; thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, môi trường đối với dự án và xử lý theo quy định.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm quản lý, hướng dẫn và kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, cấp phép xây dựng, quy chuẩn – tiêu chuẩn kỹ thuật công trình, quản lý chất lượng công trình; giám sát hoạt động kinh doanh bất động sản của dự án theo Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật liên quan.

- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các quy định của Luật Du lịch, các điều kiện về kinh doanh dịch vụ lưu trú, khách sạn, dịch vụ du lịch và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Thuế tỉnh Bắc Ninh: Hướng dẫn nhà đầu tư kê khai, nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình triển khai dự án (*thuế, phí, lệ phí, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác*) theo quy định của pháp luật; kiểm tra, giám sát và xử lý theo thẩm quyền đối với các vi phạm (nếu có).

- UBND phường Tân Tiến có trách nhiệm theo dõi việc triển khai thực hiện và hoạt động của dự án; định kỳ hằng quý, năm báo cáo UBND tỉnh (*qua Sở Tài chính*) theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chủ trương đầu tư số 516/QĐ-UBND ngày 02/9/2016 của UBND tỉnh.

2. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Tân Tiến; Công ty Cổ phần Thương mại Rùa Vàng và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định được cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại Rùa Vàng 01 (một) bản; 01 (một) bản được lưu tại Sở Tài chính./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- + LĐVP, KTN, KTTH, TP.THĐT, Trung tâm PVHCC (bộ phận “Một cửa”);
- + Lưu: VT, THĐT_{Thái}.

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

Phạm Văn Thịnh