

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 195/BCTĐ - SXD ngày 08/4/2026 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án:

Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kiến trúc GVIET; mã số doanh nghiệp: 0105396976.

Cơ quan cấp: Phòng đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp, Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh. Đăng ký lần đầu ngày 07/7/2011 và thay đổi lần thứ 3 ngày 04/12/2025.

Địa chỉ: Số 52 phố Bồ Sơn, phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam. Điện thoại: 098 553 2533.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức: Họ và tên: NGUYỄN VĂN TRƯỜNG; chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị; quốc tịch: Việt Nam; giới tính: Nam; ngày, tháng, năm sinh: 13/7/1986; số định danh cá nhân: 027 086 014 926; Địa chỉ liên lạc: Thôn Cao Thọ, xã Cao Đức, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

3. Địa điểm: Xã Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh.

4. Mục tiêu dự án:

Cụ thể hoá Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023;

Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu khu đô thị phía nam sông Đuống được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 20/9/2025; Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở tái định cư xã Gia Bình được UBND xã Gia Bình phê duyệt tại Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 05/12/2025;

Đầu tư xây dựng khu nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và sân chơi, cây xanh, bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu của người dân trong dự án; góp phần cung cấp nhà ở cho các đối tượng và đủ điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

5. Quy mô dự án:

5.1. Diện tích khoảng: 3.38 ha. Dân số khoảng: 2.322 người.

5.2. Quy mô kiến trúc xây dựng

a) Công trình nhà ở xã hội: Được xây dựng trên 03 khu đất có tổng diện tích 15.470,3 m² theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm:

- Nhà ở xã hội XH-CC-01: Chiều cao 12 tầng (01 tầng hầm và 12 tầng nổi) + tum; diện tích đất khoảng 6.243,6 m²; diện tích xây dựng khoảng 2.900 m²; diện tích sàn xây dựng (bao gồm cả tầng hầm) khoảng 37.700 m²;

- Nhà ở xã hội XH-CC-02: Chiều cao 12 tầng (01 tầng hầm và 12 tầng nổi) + tum; diện tích đất khoảng 4.617,0 m²; diện tích xây dựng khoảng 1.800 m²; diện tích sàn xây dựng (bao gồm cả tầng hầm) khoảng 23.400 m²;

- Nhà ở xã hội XH-CC-03: Chiều cao 12 tầng (01 tầng hầm và 12 tầng nổi) + tum; diện tích đất khoảng 4.609,7 m²; diện tích xây dựng khoảng 1.800 m²; diện tích sàn xây dựng (bao gồm cả tầng hầm) khoảng 23.400 m²;

Tổng số lượng căn hộ XH-CC-01, XH-CC-02, XH-CC-03: Khoảng 1.023 căn và dân số khoảng 2.170 người.

b) Công trình nhà ở thấp tầng: Được xây dựng trên 03 khu đất có tổng diện tích 3.680 m² và 38 căn nhà ở liền kề theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm:

- Nhà ở liền kề XH-TM-01: Chiều cao tối đa 07 tầng; diện tích đất khoảng 805,4 m²; diện tích xây dựng khoảng 796 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 5.573m²;

- Nhà ở liền kề XH-TM-02: Chiều cao tối đa 07 tầng; diện tích đất khoảng 1.686,0 m²; diện tích xây dựng khoảng 1.533 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 10.730 m²;

- Nhà ở liền kề XH-TM-03: Chiều cao tối đa 07 tầng; diện tích đất khoảng 1.188,6 m²; diện tích xây dựng khoảng 1.081 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 7.567 m²;

c) Công trình dịch vụ công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe: Đất sân chơi diện tích khoảng 1.154 m²; Đất cây xanh diện tích khoảng 2.685,4 m²; Đất bãi đỗ xe diện tích khoảng 504,4 m²;

d) Đất hạ tầng kỹ thuật diện tích khoảng: 297,0 m²;

đ) Đất giao thông diện tích khoảng: 10.017,4 m².

(Quy mô về số lượng căn hộ, tổng diện tích đất xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng cụ thể, chi tiết sẽ được xác định tại bước lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành tại thời điểm thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan).

6. Dự kiến tổng vốn đầu tư: Khoảng 1.096.702.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, không trăm chín sáu tỷ, bảy trăm linh hai triệu đồng).

(Tổng vốn đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tổng mức đầu tư cuối cùng của dự án do nhà đầu tư xác định từ Báo cáo nghiên cứu khả thi được chủ đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chi tiết 1/500, quy định pháp luật về xây dựng).

7. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư: Chiếm tỷ lệ 20,05% tổng vốn đầu tư của dự án, tương đương 219.888.751.000 đồng; tiến độ góp vốn 12 tháng kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư.

- Vốn huy động: Chiếm tỷ lệ 79,95% tổng vốn đầu tư của dự án, tương đương 876.813.249.000 đồng;

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư).

9. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; trong đó:

- Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư: 09 tháng.

- Thực hiện đầu tư: 36 tháng.

- Nghiệm thu hoàn thành và đưa dự án vào khai thác, sử dụng: 03 tháng.

10. Các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ:

Nhà đầu tư được hưởng các chính sách ưu đãi về thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hỗ trợ lãi suất theo quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật hiện hành. Chủ đầu tư dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Thực hiện theo quy định của Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, Luật Phòng, chống rửa tiền và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. UBND xã Gia Bình

- Rà soát quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan để đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Chủ động triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch (nếu có), đảm bảo tiến độ giao đất cho nhà đầu tư;

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, phối hợp với các cơ quan liên quan để kiểm tra, giám sát chủ đầu tư thực hiện dự án đúng pháp luật;

- Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án bảo đảm không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường, đất đai, trật tự xây dựng và người dân; xử lý kịp thời các khiếu kiện, tranh chấp.

2. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định, nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ giao chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư kèm theo quyết định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo để triển khai dự án theo quy định; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án.

3. Sở Tài chính

- Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nộp kinh phí hoàn trả nhà nước đối với chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật; ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư hoặc các hình thức khác (nếu có) theo quy định.

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, phối hợp, hướng dẫn, giám sát và hỗ trợ chủ đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

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

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Hướng dẫn, thực hiện các thủ tục liên quan đến giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục về đất đai, môi trường theo quy định.

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

5. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Ngân hàng Nhà nước chi nhánh khu vực 12; Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Ninh; Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; Thuế tỉnh Bắc Ninh và cơ quan đơn vị có liên quan:

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, phối hợp, hướng dẫn, giám sát và hỗ trợ nhà đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

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

6. Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

7. Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư Dự án có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung sau:

- Dự án thuộc đối tượng phải ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Do đó, đề nghị Nhà đầu tư liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn thực hiện việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định.

- Yêu cầu về chức năng công cộng phục vụ tòa nhà: Trong quá trình lập dự án làm rõ nhu cầu không gian sinh hoạt cộng đồng, các chức năng công cộng và chỗ đỗ xe phục vụ tòa nhà để xác định cụ thể các chức năng và bố trí cho phù hợp, đảm bảo quy mô phục vụ và các chỉ tiêu quy hoạch, thiết kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành; đặc biệt phải đảm bảo đủ chỗ đỗ xe ô tô và xe máy cho cư dân sống trong tòa nhà.

- Phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm toàn diện đối với các công việc được giao; chủ động thực hiện dự án bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Tuyệt đối không trục lợi chính sách, không tham nhũng, tiêu cực, không gây thất thoát, lãng phí trong quá trình triển khai dự án.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của toàn bộ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, bao

gồm các thông tin, tài liệu liên quan đến năng lực tài chính, năng lực pháp lý và các điều kiện khác của doanh nghiệp. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện có dấu hiệu làm giả hồ sơ, tài liệu hoặc cung cấp thông tin sai lệch về năng lực tài chính, pháp lý của doanh nghiệp thì quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư sẽ bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trong việc xác định và công bố giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo tính công khai, minh bạch và phù hợp với các quy định về thẩm quyền và phương pháp xác định giá.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính sau khi được giao làm chủ đầu tư; ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư hoặc các hình thức khác (nếu có); nộp đầy đủ nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan (nếu có) theo quy định.

- Lập, trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, thực hiện cấp Giấy phép xây dựng đúng quy định về trình tự, thủ tục và nội dung được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Thực hiện quy trình, trình tự mua bán nhà ở xã hội tại dự án đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở; có trách nhiệm định kỳ hàng tháng, hàng quý, hàng năm báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án đến Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan theo quy định. Đồng thời, trong quá trình triển khai, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, chủ đầu tư phải kịp thời báo cáo bằng văn bản đến cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, hướng dẫn và giải quyết, bảo đảm tiến độ và hiệu quả đầu tư của dự án.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng quy định của pháp luật, bao gồm: Luật Đầu tư; Luật Xây dựng; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật 21 Quy hoạch đô thị; Luật Đất đai; Luật Bảo vệ môi trường; Luật Lao động; Luật Phòng cháy và chữa cháy và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Thực hiện dự án tuân thủ Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tuân thủ các ý kiến thẩm định của các sở, ngành, chính quyền địa phương và các cơ quan có liên quan. Thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ của người dân sinh sống tại dự án. Phối hợp với chính quyền địa phương và đơn vị có liên quan trong việc khớp nối hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt. Thực hiện bàn giao các công trình hạ tầng theo quy định sau khi hoàn thành và được nghiệm thu.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại hồ sơ đề nghị giao chủ đầu tư dự án, các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong suốt quá trình thực hiện dự án.

8. Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định 192/2025/NĐ-CP thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm

mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Công an tỉnh; Ngân hàng Nhà nước chi nhánh khu vực 12; Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Ninh; Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND xã Gia Bình và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho: Sở Xây dựng một bản, Công ty Cổ phần Kiến trúc GVIET một bản và 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;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh;
- 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

Đào Quang Khải