

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu ngày .....tháng 4 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, 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 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, Thuế 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 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 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 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;*

*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 Thông báo số 220-TB/TU ngày 07/4/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;*

Xét hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư do UBND phường Việt Yên lập cùng tài liệu kèm theo và đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 273/BC-STC ngày 17/3/2026.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1:** Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp thương mại và dịch vụ nhà ở (ký hiệu HH-02) thuộc khu trung tâm đô thị và văn hoá phường Việt Yên với nội dung như sau:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**2. Tên dự án:** Tổ hợp thương mại và dịch vụ nhà ở (ký hiệu HH-02) thuộc khu trung tâm đô thị và văn hoá phường Việt Yên.

**3. Mục tiêu đầu tư:** Cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm đô thị, thể thao và văn hóa thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 và được điều chỉnh tại Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND thị xã Việt Yên, nhằm hình thành khu đô thị hiện đại, đồng bộ, với đầy đủ tiện ích từ nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng đến thương mại, dịch vụ, khách sạn, đáp ứng nhu cầu sinh sống, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi của người dân, cũng như đội ngũ lãnh đạo, chuyên gia nước ngoài làm việc trên địa bàn và tại các khu công nghiệp.

### 4. Quy mô đầu tư:

**4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án:** khoảng 75.617 m<sup>2</sup>.

Dự kiến cơ cấu, nhu cầu sử dụng đất dự án:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khối chung cư</b>	<b>40.526</b>	<b>100</b>
1	Đất chung cư	10.860	26,8
2	Đất nhà để xe	3.000	7,4
3	Đất nhà đa năng	600	1,5
4	Đất sân thể thao bể bơi	1.241	3,1
5	Đất cây xanh	9.172	22,6
6	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông nội bộ, bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	15.653	38,6

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>II</b>	<b>Khối khách sạn</b>	<b>35.091</b>	<b>100</b>
1	Đất khách sạn	14.036	40,0
2	Đất cây xanh	8.666	24,7
3	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông nội bộ, bãi đỗ xe kết hợp cây xanh	12.389	35,3

#### 4.2. Quy mô xây dựng:

Đầu tư xây dựng trên khu đất nằm trong ranh giới Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm đô thị, thể thao và văn hóa thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 và UBND thị xã Việt Yên phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 09/05/2025), với tổng diện tích thực hiện dự án khoảng 75.617 m<sup>2</sup>, bao gồm 02 ô đất ký hiệu CC-HH02 và DV-03, cụ thể:

\* Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, cây xanh, sân thể thao, bể bơi... trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ.

\* Xây dựng nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu CC-HH02 có tổng diện tích đất 40.526 m<sup>2</sup>, Diện tích xây dựng tầng nổi: 14.460 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 35,7% gồm:

- Xây dựng 07 tòa chung cư 21 tầng (diện tích xây dựng mỗi tòa khoảng 1.500 m<sup>2</sup> – 1.860 m<sup>2</sup>) gồm: 01 tầng bán hầm với tổng diện tích sàn 10.860 m<sup>2</sup>; 03 tầng để thương mại dịch vụ với diện tích sàn 32.580 m<sup>2</sup>; 18 tầng khối tháp ở với tổng diện tích sàn 189.000 m<sup>2</sup>, dự kiến 1.772 căn hộ.

- Xây dựng nhà để xe ô tô cao tầng: diện tích xây dựng 3.000 m<sup>2</sup>, cao 6 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 18.000 m<sup>2</sup>.

- Xây dựng nhà đa năng để làm nơi tổ chức sinh hoạt cộng đồng dân cư, quy mô 600m<sup>2</sup>, chiều cao 1 tầng.

\* Xây dựng khu Khách sạn cao tầng tại ô đất ký hiệu DV-03 có diện tích 35.091 m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng phần đế 40%, mật độ xây dựng tầng tháp là 7,1%) tầng cao 25 tầng nổi và 1 tầng bán hầm để xe với tổng diện tích sàn khoảng 184.938 m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích xây dựng tầng hầm và 05 tầng khối đế (văn phòng và dịch vụ thương mại khác) khoảng 84.218 m<sup>2</sup>; diện tích 02 khối tháp từ tầng 6 đến tầng 25 (20 tầng) với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 100.720 m<sup>2</sup>.

(Số lượng căn hộ, tổng diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy mô dân số, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan dự án... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập phương án kiến trúc, phê duyệt dự án đầu tư để đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

trong khu vực; đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế theo quy định hiện hành).

**4.3. Quy mô dân số:** Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng 5.136 người.

**4.4. Sản phẩm của dự án cung cấp:**

- Dự án cung cấp các dòng sản phẩm là bất động sản và các dịch vụ liên quan trong phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án gồm: Căn hộ chung cư; Văn phòng, thương mại dịch vụ; Khách sạn...

- Đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở: Không có.

**4.5. Quản lý hạ tầng khu đô thị trong phạm vi dự án:** Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án cho Nhà nước quản lý. Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

**5. Tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư của dự án:**

**5.1. Sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án**

Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 7.261.577.829.000 đồng (*Bảy nghìn hai trăm sáu mươi một tỷ, năm trăm bảy mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn đồng*)

(*Tổng vốn đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng vốn chi phí thực hiện dự án; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội*)

**5.2. Nguồn vốn, cơ cấu vốn:** Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư; vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác tối đa 80% tổng vốn đầu tư. Cụ thể:

- Vốn chủ sở hữu : 1.452.315.566.000 đồng

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 5.809.262.263.000 đồng

**6. Thời gian hoạt động của dự án:** 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

- Hoàn thành việc giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án: 06 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

- Tiến độ thực hiện dự án (hoàn thành toàn bộ việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án): 54 tháng kể từ ngày giao đất cho Nhà đầu tư.

**9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng:**

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

**10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án:**

**10.1. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư về nhà ở xã hội:** Nhà đầu tư trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp bằng tiền theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài:**

Dự án thuộc khu vực cần bảo đảm an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

**11. Phương thức giao đất, cho thuê đất:**

Nhà nước giao đất, cho thuê thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai. Diện tích giao đất, cho thuê đất được xác định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

**12. Quản lý công trình sau khi đầu tư:**

*a. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước quản lý:*

Phần diện tích còn lại của lô đất có ký hiệu CC-HH02 (phần ngoài mật độ xây dựng) được bàn giao lại cho Nhà nước sau khi đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được duyệt bao gồm: Đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, cấp thoát nước, điện chiếu sáng ngoài nhà, ...

*b. Đất và công trình do Nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác:*

- Toàn bộ diện tích lô đất DV-03 để khai thác (khu khách sạn).

- Tối đa 40% diện tích lô đất có ký hiệu CC-HH02 (phần diện tích tối đa được phép xây dựng theo quy hoạch) bao gồm: Phần đất xây dựng các tòa chung cư, nhà để xe, bể bơi, ...

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công trình nhà ở; kinh doanh các công trình xây dựng khác khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

**13. Các nội dung khác:**

- UBND phường Việt Yên chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và hồ sơ đề xuất dự án.

- Các nội dung khác: Theo Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và các tài liệu có liên quan.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Các Sở: Xây dựng; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; UBND phường Việt Yên và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

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

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, Thuế tỉnh Bắc Ninh; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Việt Yên và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- PCT UBND PVT;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

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

**Phạm Văn Thịnh**