

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Vân Dương và phường Nam Sơn, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; 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; Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

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

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;

Căn cứ các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết gồm: Phê duyệt điều chỉnh QHCT tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 12/6/2020 của UBND thành phố Bắc Ninh; điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh; đính chính tại Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND thành phố Bắc Ninh;

Xét báo cáo thẩm định số 131/BC-SXD ngày 07/10/2025 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Vân Dương và phường Nam Sơn, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Vân Dương và phường Nam Sơn, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh) với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư:

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 2300237934, đăng ký lần đầu ngày 28/02/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 25/03/2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp.
- Mã số thuế: 2300237934.
- Địa chỉ: Khu Dương Ổ, phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.
- Điện thoại: 02223.853.555.

2. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Vân Dương và phường Nam Sơn, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh).

3. Địa điểm: Phường Vân Dương và phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh).

4. Mục tiêu dự án: Cụ thể hoá Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở dân cư dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Vân Dương và phường Nam Sơn, thành phố Bắc Ninh được UBND thành phố Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 12/6/2020, đính chính tại Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 11/7/2023; Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất; Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 17 (Khu đô thị đông nam QL.1A, thành phố Bắc Ninh) được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

Tạo lập một khu nhà ở xã hội và nhà ở thương mại văn minh, hiện đại, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan, đồng thời góp phần thu hút đầu tư của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài vào tỉnh.

Tạo quỹ đất ở hướng đến mục tiêu cân bằng giữa phát triển đô thị và an sinh xã hội, đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và người thu nhập thấp, từng bước cải thiện điều kiện sống cho dân cư hiện có.

Phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

5. Quy mô dự án: Diện tích đất dự kiến sử dụng khoảng 0,812ha, dân số khoảng 1.188 người. Trong đó:

Stt	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng		8.126,70	100,00
I	Đất ở thương mại	NOTM	780,90	9,61
II	Nhà ở xã hội	NOXH	3.424,50	42,14
III	Cây xanh, sân chơi	CX	1.828,10	22,49
IV	Bãi đỗ xe ngoài trời	BX	423,00	5,21
V	Đất giao thông + HTKT		1.670,20	20,55

- Công trình nhà ở thương mại: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thương mại liền kề gồm 09 lô đất có tổng diện tích 780,9m²; mật độ xây dựng khoảng 78,9-88,4%; tổng diện tích xây dựng khoảng 658,1m²; công trình cao 05 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.934,4m².

- Công trình nhà ở xã hội: Công trình có diện tích xây dựng khoảng 3.424,5m², cao 20 tầng nổi + 01 tầng hầm và tầng tum kỹ thuật; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 37.692,34 m² (đã bao gồm diện tích sinh hoạt chung, hầm để xe. Số lượng căn hộ dự kiến khoảng 288 căn hộ, diện tích 25m²-77m² (trong đó tỷ lệ căn hộ trong dự án có diện tích sử dụng trên 70m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án). Tầng hầm được thiết kế để xe và các công trình kỹ thuật; tầng 1, tầng 2 phục vụ kinh doanh thương mại dịch vụ, nhà trẻ, không gian sinh hoạt cộng đồng; từ tầng 3 đến tầng 20 bố trí các căn hộ ở.

Không gian chức năng trong các tòa nhà gồm: Các căn hộ ở; diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại; không gian sinh hoạt cộng đồng; nhà trẻ; không gian để xe; các không gian công cộng, dịch vụ, kỹ thuật phục vụ chung cho cả tòa nhà. Hệ thống kỹ thuật công trình gồm: Hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng; hệ thống thông tin truyền thông; hệ thống thu gom rác; hệ thống thông gió; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy,...

- Các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (*cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc...*) và sân vườn cảnh quan trong phạm vi khu đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH và NOTM) hoàn chỉnh đồng bộ.

(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).

6. Dự kiến tổng vốn đầu tư: Khoảng 536.758.160.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn 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 vốn 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. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

8. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư: UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu theo chính sách đặc thù về nhà ở xã hội đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 201/2025/QH15 Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; khoản 1 Điều 7 Nghị định 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.

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

- Vốn góp để thực hiện dự án: Công ty TNHH Nhân Đạt Tiến cam kết vốn chủ sở hữu phân bổ vào dự án là 172.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi hai tỷ đồng).

- Vốn huy động dự kiến: Nhà đầu tư là cam kết vốn vay tại tổ chức tín dụng để thực hiện dự án dự kiến là 364.758.160.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tư tỷ, bảy trăm năm mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

10. Tiến độ chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án: 04 năm kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án.

11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng

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 và các quy định của pháp luật hiện hành.

12. 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 Đầu tư, Luật Quy hoạch đô thị, Luật đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy và chữa cháy 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 phường Nam Sơn:

- 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 Nông nghiệp và Môi trường 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.

4. Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Ngân hàng Nhà nước chi nhánh khu vực 12; Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Sở Tài chính; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và cơ quan đơn vị có liên quan:

- Chịu trách nhiệm đối với các nội dung thẩm định thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành trong quá trình thực hiện dự án;

- 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.

5. 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.

6. Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu nhà ở dân cư dịch vụ và đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng phường Vân Dương và phường Nam Sơn, thành phố Bắc Ninh (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh) có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các nội dung sau:

- 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 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 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.

- 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 giao chủ đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Ngân hàng Nhà nước khu vực 12; Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Xây dựng; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Nam Sơn 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 TNHH Nhân Đạt Tiến (Nhà đầu tư đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư) 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);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh (trả kết quả);
- VP UBND tỉnh: CVP, THĐT (t/hbc), KTN;
- Lưu: VT, KTN _{Hải}.

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

Đào Quang Khải