

Số: /QĐ - UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**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 trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mầu, phường Vân Dương (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 Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 17 (Khu đô thị đông nam QL1.A thành phố Bắc Ninh); Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 13/2/2018 và số 1549/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND thành phố Bắc Ninh về việc phê duyệt và phê duyệt Điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mầu, phường Vân Dương;*

*Xét báo cáo thẩm định số 203/BCTĐ-SXD ngày 07/11/2025 của Sở Xây dựng 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 trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mầu, phường Vân Dương (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 không thông qua đấu thầu Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mậu, phường Vân Dương (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh) với nội dung như sau:

### **1. Chủ đầu tư:**

- Tên chủ đầu tư: Công ty xây dựng Việt Đức (TNHH).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 2300103497, đăng ký lần đầu ngày 12/4/1994; đăng ký thay đổi lần thứ 21, ngày 28/8/2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp.
- Mã số thuế: 2300103497
- Địa chỉ: Số 286 Minh Khai, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.
- Điện thoại: 0912863628
- Người đại diện theo pháp luật:
  - + Họ tên: Nguyễn Đình Vụ      Chức vụ: Giám đốc
  - + Số định danh cá nhân: 027059000259

**2. Tên dự án:** Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mậu, phường Vân Dương (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh).

**3. Địa điểm:** Phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

### **4. Mục tiêu dự án:**

- Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mậu, phường Vân Dương (nay là phường Nam Sơn, tỉnh Bắc Ninh) nhằm 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 ban hành kèm theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ, các Chương trình phát triển nhà ở, Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 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; Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mậu, phường Vân Dương được UBND thành phố Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 20/6/2025.

- Hướng đến mục tiêu cân bằng phát triển đô thị và an sinh xã hội, đảm bảo chỗ ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định, góp phần phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

## 5. Quy mô dự án:

a) Quy mô sử dụng đất: Khoảng 0,849 ha.

b) Quy mô xây dựng:

Dự án được đầu tư xây dựng trên 02 khu đất có ký hiệu B-ODA11 (nhóm nhà ở thuộc dự án đã phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đang triển khai) và B-OXH5 (nhóm nhà ở xã hội) thuộc Đồ án quy hoạch phân khu số 17 được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 23/7/2024; theo Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mậu được UBND thành phố Bắc Ninh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1549/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 vị trí 02 khu đất được xác định để phát triển nhà ở xã hội có ký hiệu K2-OXH.1 và K4-OXH1; với quy mô, chỉ tiêu xây dựng dự kiến như sau:

- Công trình nhà ở xã hội: Được xây dựng trên các khu đất có tổng diện tích 8495,3 m<sup>2</sup>, với kiến trúc hiện đại, đơn giản, màu sắc hài hòa bao gồm:

+ Công trình nhà ở xã hội tại khu đất K2-OXH.1 (diện tích 2572,2 m<sup>2</sup>) cao 15 tầng + 01 tum; diện tích xây dựng khoảng 1.089,0 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 15.508 m<sup>2</sup>; số lượng căn hộ dự kiến khoảng 132 căn hộ. Diện tích sàn thương mại, dịch vụ 1.699 m<sup>2</sup>.

+ Công trình nhà ở xã hội tại khu đất K4-OXH.1 (diện tích 5923,1 m<sup>2</sup>) cao 19 tầng + 01 tum; diện tích xây dựng khoảng 3.118,0 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 43.102 m<sup>2</sup>; số lượng căn hộ dự kiến khoảng 450 căn hộ. Diện tích sàn thương mại, dịch vụ 4.275 m<sup>2</sup>.

- 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 dự án 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).*

c) Quy mô dân số: Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 1.025 người.

d) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Các công trình nhà ở xã hội: Nhằm cung cấp nhà ở cho các đối tượng theo quy định của pháp luật. Dự kiến khoảng 582 căn hộ chung cư để ở, tương ứng với diện tích sàn sử dụng khoảng 31.280 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ khoảng 5.974 m<sup>2</sup>.

- Công trình hạ tầng xã hội: Công viên cây xanh, thể dục thể thao,... hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy định.

## 6. Tổng vốn đầu tư dự kiến, cơ cấu nguồn vốn đầu tư của dự án:

a) Tổng vốn đầu tư (dự kiến): Khoảng 749.656.823.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi chín tỷ, sáu trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn đồng).

b) *Nguồn vốn, cơ cấu nguồn vốn của dự án:* Vốn chủ sở hữu và vốn vay thương mại, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: 154.626.860.600 đồng.
- Vốn vay, vốn hợp pháp khác: 595.029.962.400 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. Tiến độ chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án:** 27 tháng kể từ ngày chủ đầu tư được bàn giao đất để thực hiện dự án.

### **9. 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.

### **10. 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 và nông thôn, Luật đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ 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 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.

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 thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Hai Vân – Chu Mầu, phường Vân Dương (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); hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; 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.

- Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo cần lưu ý các nội dung tham gia ý kiến của UBND phường Nam Sơn tại Văn bản số 519/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/10/2025 và Sở Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 3561/SNNMT-QLDD ngày 16/10/2025.

- 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 và nông thôn; Luật Đất đai; Luật Bảo vệ môi trường; Luật Lao động; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ 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.

### **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 xây dựng Việt Đức (TNHH) 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);
- Văn phòng UBND tỉnh:
  - + CVP, THĐT (t/hbc), KTN;
  - + Lưu: VT, XD Hải.

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

**Đào Quang Khải**