

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du (nay là xã Tiên Du, 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 Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du (nay là xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh);*

*Xét Báo cáo thẩm định số 52/BCTĐ-SXD ngày 25/8/2025 của Sở Xây dựng về việc giao chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du (nay là xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh).*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Quyết định giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du (nay là xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh) với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư:

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hương Thịnh;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 2300265392, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 24/12/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp.

- Mã số thuế: 2300265392

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Võ Cường, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- Điện thoại: 02413.895369

Fax: 02413.895389

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thuộc Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du.

3. Địa điểm: Xã Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (thuộc quỹ đất 20% của dự án khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du).

4. Mục tiêu dự án:

- Thực hiện Nghị quyết số 01-NQ/TU ngày 26/9/2020 của Đại biểu Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ XX, nhiệm kỳ 2020-2025, trong đó xác định: *“Tiếp tục thực hiện hiệu quả chương trình phát triển nhà ở; đẩy mạnh phát triển các tòa nhà hỗn hợp, tòa nhà chung cư, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại, cao tầng; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội đặc biệt là nhà ở công nhân với đầy đủ thiết chế văn hóa, thể thao, khu vui chơi giải trí, trường học, cơ sở y tế, các khu thương mại dịch vụ, đáp ứng các yêu cầu về nhà ở cho các đối tượng người thu nhập thấp, công nhân các khu công nghiệp”*.

- Cụ thể hóa Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 05/9/2014 của UBND huyện Tiên Du về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn đầu tư cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du.

- Cụ thể hóa Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 tại Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

- Xây dựng khu nhà ở xã hội theo hướng hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển kinh tế xã hội bền vững cho các đối tượng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

5. Quy mô dự án:

- Quy mô dân số: Khoảng 410 người; Diện tích đất dự kiến sử dụng: Khoảng 3.124,2 m<sup>2</sup>.

- Quy mô kiến trúc xây dựng và sản phẩm dịch vụ, cung cấp dự kiến:

+ Công trình nhà ở xã hội khoảng 102 căn hộ, dự kiến 01 công trình nhà ở chung cư cao 9 tầng nổi + 1 tầng hầm;

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

6. Dự kiến tổng vốn đầu tư (không bao gồm dự kiến chi phí GPMB): Khoảng 177.317.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy tỷ, ba trăm mười bảy triệu đồng chẵn).

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 nhà đầu tư: Nhà nước giao đất 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 đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điểm a, khoản 1 Điều 5; điểm a khoản 4 Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Khoản 4 Điều 17 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.

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

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư cam kết đầu tư vào dự án: 35.463.400.000 đồng (*Ba mươi lăm tỷ, bốn trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm nghìn đồng*), chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư của dự án đối với dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha.

- Vốn huy động: 141.853.600.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi một tỷ, tám trăm năm mươi ba triệu, sáu trăm nghìn đồng*).

- Với vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết và vốn dự kiến huy động để thực hiện dự án nêu trên đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định không quá 100% tổng vốn đầu tư của Dự án. Đồng thời đảm bảo tỷ lệ dư nợ vay không vượt quá 04 lần vốn chủ sở hữu đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha.

10. Tiến độ chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án: 2025-2026 (dự kiến đi vào hoạt động tháng 12/2026).

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 khác liên quan được nêu tại Quyết định chủ trương đầu tư số 569/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

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 xã Tiên Du

- Rà soát quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan, số liệu về quy mô dân số đảm bảo sự phù hợp của dự án với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 giao chủ đầu tư; rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ Hồ sơ 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. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh; 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. Trách nhiệm của Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư thực hiện dự án

- 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 điểm a khoản 1 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 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 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; 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 dự án (báo cáo nghiên cứu khả thi) đúng trình tự, thủ tục và nội dung được chấp thuận tại Quyết định chủ trương 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 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 đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và nội dung Quyết định chủ trương 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 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 chi nhánh khu vực 12, Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp

và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND xã Tiên Du 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 Hương Thịnh 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;
- TTPV HCC tỉnh Bắc Ninh, TTTT tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh:
  - + CVP, THĐT (t/h bc), KTN;
  - + Lưu: VT, XD Hải.

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

**Đào Quang Khải**