

Số: 33 /TTr-UBND

Biển Động, ngày 09 tháng 08 năm 2025

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án
Khu đô thị Trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn
(nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh).**

Kính gửi:

- Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh;
- Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh.

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH13 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi bổ sung ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, 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 ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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.

Căn cứ Nghị định số: 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số: 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 71 /2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 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 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số: 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số: 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý



chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số: 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số: 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản; Nghị định 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;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ Tướng chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 của Thủ Tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024; Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 27/11/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang sửa đổi bổ sung một số nội dung của Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024

Căn cứ Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 25/09/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi áp dụng trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số: 870/QĐ-UBND ngày 04/07/2021 của UBND huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư trung tâm xã Biển Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số: 732/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn; Quyết định số: 251/QĐ-UBND ngày 16/03/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn;

Căn cứ Nghị quyết số: 20/NQ-HĐND ngày 10/08/2021 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục dự án cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021;

Căn cứ Nghị quyết số: 48/NQ-HĐND ngày 29/05/2025 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc Quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, đợt 2 năm 2025.

Ủy ban nhân dân xã Biển Động đề nghị Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển

Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh) với những nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh).

2. Địa điểm, ranh giới, diện tích dự án:

- Địa điểm: tại thôn phố, thôn giữa, thôn đồng man, xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh.
- Ranh giới:
 - + Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp;
 - + Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và khu đồi núi;
 - + Phía Đông: giáp khu dân cư hiện trạng (giáp cây xăng);
 - + Phía Tây: giáp đất sản xuất nông nghiệp;

3. Mục tiêu đầu tư dự án

3.1. Mục tiêu đầu tư

- Mục tiêu tổng thể: Việc đầu tư dự án sẽ góp phần từng bước cụ thể hóa thực hiện Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 14/08/2017. Đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng khu dân cư theo Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Lục Ngạn phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 04/7/2021;

- Mục tiêu cụ thể: Việc đầu tư dự án sẽ đảm bảo việc khai thác hiệu quả tiềm năng của quỹ đất đô thị ở địa phương; giải quyết nhu cầu về chỗ ở đô thị cho khoảng 2.824 người; tạo quỹ đất để xây dựng công trình phục vụ y tế, giáo dục... phát triển dịch vụ; góp phần hình thành không gian kiến trúc cảnh quan đô thị cho khu vực, cải thiện môi trường sống; vừa mang tính hiện đại, vừa mang tính đặc trưng văn hóa truyền thống của vùng miền và đảm bảo kết nối hài hòa với phần kết cấu hạ tầng hiện trạng.

4. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới hạ tầng khu dân cư;

5. Quy mô, nội dung đầu tư:

5.1. Quy mô về diện tích:

Dự án được đầu tư trên khu đất có diện tích 27,94ha (Diện tích giảm so với diện tích trong danh mục thu hút đầu tư theo trong nghị quyết định 48/NQ-HĐND ngày 29/05/2025 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc phê Quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, đợt 2 năm 2025 là 28,88ha là do cắt giảm đi phần diện tích hành lang đường QL31 thuộc quản lý của Tổng cục đường bộ), xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và một phần kết cấu hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết Khu dân cư trung tâm xã Biển Động, huyện Lục Ngạn được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 04/07/2021. Cụ thể:

- Phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông và cây xanh trên hè đường; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; trạm xử lý nước thải;

- Phần kết cấu hạ tầng xã hội gồm các hạng mục: Công viên cây xanh công cộng.
- Bảng cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích theo quy hoạch 1/500 (m ²)	Diện tích theo đề xuất dự án (m ²)
	Tổng diện tích		287.242,00	279.396,2
1	Đất ở		74.285,38	74.285,38
1.1	Nhà liền kề	LK	63.070,63	63.070,63
1.2	Nhà ở cao tầng	NCT	11.214,75	11.214,75
2	Đất công cộng		22.658,33	22.658,33
2.1	Nhà văn hóa	NVH	2.296,77	2.296,77
2.2	Trường học	TH	9.426,83	9.426,83
2.3	Trạm y tế	TYT	842,06	842,06
2.4	Trụ sở cơ quan	CQ	10.092,67	10.092,67
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	7.743,97	7.743,97
4	Đất cây xanh		29.149,09	29.149,09
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	22.587,08	22.587,08
4.2	Đất cây xanh thể dục - thể thao	TDTT	6.562,01	6.562,01
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		10.572,06	10.572,06
5.1	Trạm xử lý nước thải	HTKT	1.350,61	1.350,61
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở (Rãnh hạ tầng giáp ranh giới và sau khu ở)		9.090,66	9.090,66
5.3	Trạm biến áp	TBA	130,79	130,79
6	Đất giao thông		142.833,17	134.987,71
6.1	Đất giao thông nội bộ		133.586,87	125.741,41
6.2	Đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)	BX	9.246,30	9.246,30

- Bảng nhu cầu sử dụng đất của dự án cụ thể như sau:

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		74.285,38	26,59
1.1	Nhà liền kề	LK	63.070,63	22,57
1.2	Nhà ở cao tầng	NCT	11.214,75	4,01
2	Đất công cộng		22.658,33	8,11
2.1	Nhà văn hóa	NVH	2.296,77	0,82
2.2	Trường học	TH	9.426,83	3,37
2.3	Trạm y tế	TYT	842,06	0,30
2.4	Trụ sở cơ quan	CQ	10.092,67	3,61
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	7.743,97	2,77

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
4	Đất cây xanh		29.149,09	10,43
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	22.587,08	8,08
4.2	Đất cây xanh thể dục - thể thao	TDTT	6.562,01	2,35
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		10.572,06	3,78
5.1	Trạm xử lý nước thải	HTKT	1.350,61	0,48
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở (Rãnh hạ tầng giáp ranh giới và sau khu ở)		9.090,66	3,25
5.3	Trạm biến áp	TBA	130,79	0,05
6	Đất giao thông		134.987,71	48,31
6.1	Đất giao thông nội bộ		125.741,41	45,00
6.2	Đất giao thông tỉnh (bãi đỗ xe)	BX	9.246,30	3,31
	Cộng		279.396,2	100,00

5.2 Quy mô về dân số: Dân số dự kiến khoảng 2.824 người.

5.3 Quy mô về số lô đất ở: Gồm tương ứng 706 lô đất ở liền kề với tổng diện tích 63.070,63 m²

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích(m ²)	Số lô	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất ở		74.285,38			
1.1	Nhà liền kề		63.070,63	706		
1.1.1	Nhà liền kề	LK-01	1.429,51	16	100,00	5
1.1.2	Nhà liền kề	LK-02	2.836,00	30	76-100	5
1.1.3	Nhà liền kề	LK-03	1.829,63	21	100,00	5
1.1.4	Nhà liền kề	LK-04	4.096,00	44	78-100	5
1.1.5	Nhà liền kề	LK-05	652,00	8	78-100	5
1.1.6	Nhà liền kề	LK-06	3.626,00	40	78-100	5
1.1.7	Nhà liền kề	LK-07	3.862,00	42	78-100	5
1.1.8	Nhà liền kề	LK-08	2.717,00	30	79-100	5
1.1.9	Nhà liền kề	LK-09	2.643,00	29	79-100	5
1.1.10	Nhà liền kề	LK-10	2.643,00	29	79-100	5
1.1.11	Nhà liền kề	LK-11	2.717,00	30	79-100	5
1.1.12	Nhà liền kề	LK-12	2.717,00	30	79-100	5
1.1.13	Nhà liền kề	LK-13	2.643,00	29	79-100	5
1.1.14	Nhà liền kề	LK-14	2.789,00	31	86-100	5
1.1.15	Nhà liền kề	LK-15	2.632,75	29	77-100	5

STT	Danh mục	Kí hiệu	Diện tích(m ²)	Số lô	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1.1.16	Nhà liền kề	LK-16	1.430,64	15	74-100	5
1.1.17	Nhà liền kề	LK-17	801,63	9	100,00	5
1.1.18	Nhà liền kề	LK-18	1.440,00	16	100,00	5
1.1.19	Nhà liền kề	LK-19	722,99	8	96-100	5
1.1.20	Nhà liền kề	LK-20	2.164,23	24	80-100	5
1.1.21	Nhà liền kề	LK-21	2.619,00	29	88-100	5
1.1.22	Nhà liền kề	LK-22	2.785,00	35	100,00	5
1.1.23	Nhà liền kề	LK-23	2.344,00	28	78-100	5
1.1.24	Nhà liền kề	LK-24	1.396,00	15	76-100	5
1.1.25	Nhà liền kề	LK-25	1.810,00	19	76-100	5
1.1.26	Nhà liền kề	LK-26	2.702,75	32	75-100	5
1.1.27	Nhà liền kề	LK-27	1.509,50	19	100,00	5
1.1.28	Nhà liền kề	LK-28	1.512,00	19	100,00	5

Nội dung đầu tư dự án:

- Hạng mục san nền: Diện tích san nền khu đất thực hiện dự án 27,94ha (đã cắt giảm đi phần diện tích thuộc tuyến đường QL31).

- Đường giao thông: Tổng chiều dài tuyến 5,96 km, diện tích xây dựng 125.741,41 m²; quy mô mặt cắt ngang từ Bn=19,5m-37m (tùy theo từng tuyến) được thiết kế theo tiêu chuẩn đường phố khu vực và đường phố nội bộ (TCDXVN-104-2007).

- Bãi đỗ xe (3 bãi): Tổng diện tích 9.246,30 m².

- Hệ thống thoát nước mặt: Tổng chiều dài đường ống 9.915,8 m, áp dụng 3 loại cống: Ống nhựa U.PVC DN315; Cống tròn Φ300-Φ1500, cống hộp BxH=2,5x1,5m. Chiều dài rãnh thu nước 1341m bao gồm rãnh thu nước mưa B600 và rãnh thu nước BxH=0,5x0,5m.

- Hệ thống thoát nước thải: Tổng chiều dài 4.209 m, gồm 3 loại: Rãnh xây chiều rộng mặt cắt B=0,3m; cống tròn BTCT Φ300-Φ400; ống nhựa U.PVC DN300- DN400.

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt: Tổng chiều dài 8.833m; sử dụng loại ống nhựa HDPE D160, D110, D63 và D50.

- Hệ thống cấp điện, trạm biến áp: Xây dựng 5 trạm biến áp 35(22)/0.4KV bao gồm 2 trạm đơn công suất mỗi trạm là 1x560KVA và 3 trạm đôi công suất mỗi trạm 1x400KVA và hệ thống tủ điện phân phối hạ thế.

- Hệ thống chiếu sáng công cộng: Xây dựng đường dây dẫn cáp ngầm 3 pha và bố trí hệ thống cột chiếu sáng trên hè đường và dải phân cách, công suất đèn 120W.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Bố trí ống ngầm luồn cáp đặt trên hè đường, áp dụng ống PVC, D110 (tuyến đường trục chính) và D61 (tuyến đường nội bộ).

- Trạm xử lý nước thải: Diện tích xây dựng 1.350,61m²; công suất xử lý nước thải 900m³/ngày đêm.

* Kết cấu hạ tầng xã hội:

- Công viên cây xanh công cộng: Diện tích xây dựng 29.149,09 m², gồm hệ thống đường dạo và vườn cây cảnh quan

- Xây dựng nhà ở:

+ Nhà ở cao tầng: Không có.

+ Xây thô hoàn thiện mặt tiền nhà ở riêng lẻ: Không có.

6. Thông tin về đất đai:

6.1. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án

- Nguồn gốc đất đai: Đất chưa giải phóng mặt bằng, gồm đất nông nghiệp, đất giao thông, đất mặt nước kênh mương thủy lợi.

- Đất nằm trên 03 thôn thuộc xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh: Thôn Phố, thôn Giữa, thôn Đồng Man.

- Hiện trạng sử dụng đất tại khu vực dự án: Khu vực thực hiện dự án có tổng diện tích 279.397,20 m², chủ yếu đất canh tác nông nghiệp trồng lúa, kênh mương và giao thông nội đồng. Cụ thể là: thôn Phố, thôn Giữa, thôn Đồng Man.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	268.805,6	96,21
2	Đất công	10.592,6	3,79
2.1	Đất đường giao thông	3.150,4	1,1
2.2	Đất kênh mương thủy lợi	7.442,2	2,7
Tổng cộng (1+2):		279.379,2	100

- Đánh giá phần đất công: bao gồm đất kênh mương, đất giao thông nội đồng, tổng diện tích là 10.592,6m² chiếm tỷ lệ 3,79%. Đất công phân bố rải rác trong khu vực thực hiện dự án, phần lớn nằm trong phạm vi đất đường giao thông vì vậy không tách riêng để thực hiện vào mục đích khác.

6.2 Điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất:

- Dự án Khu đô thị trung tâm thị trấn Biển Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biển Động, tỉnh Bắc Ninh) được đưa vào danh mục các dự án cần thu hồi đất, được phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang các mục đích khác năm 2021 với diện tích thu hồi là 288.000 m² (theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 10/08/2021 của HĐND tỉnh Bắc Giang cũ).

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Lục Ngạn (được bổ sung vào quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Lục Ngạn tại Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang cũ).

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Biển Động theo Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về Phê duyệt Quy

hoạch chung đô thị Biển Động, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

7. Phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Tổng diện tích cần bồi thường, hỗ trợ: 27,94ha;
- Tổng chi phí bồi thường hỗ trợ dự kiến: 122.468.185.000 đồng.
- Phương án tái định cư: Dự án không phải thực hiện tái định cư.

8. Tổng mức đầu tư dự án: 408.490.806.000 đồng (Bốn trăm linh tám tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, tám trăm linh sáu nghìn đồng); Trong đó:

STT	Hạng mục	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí GPMB	122.468.185.000
2	Chi phí xây dựng	193.278.258.000
3	Chi phí thiết bị	11.615.546.000
4	Chi phí quản lý dự án	3.052.918.000
5	Chi phí tư vấn	8.027.235.000
6	Chi phí khác	25.448.969.000
7	Dự phòng	44.599.695.0

9. Hình thức lựa chọn Chủ đầu tư:

- Đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư.
- Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản.

10. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:

10.1 Thời gian hoạt động của dự án:

Thời gian hoạt động của dự án 10 năm, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án, trong đó thời gian đầu tư xây dựng không quá 36 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư dự án.

10.2 Tiến độ thực hiện:

a. Tiến độ góp vốn, huy động vốn:

- Vốn chủ sở hữu: trong năm đầu tiên của dự án, vốn chủ sở hữu được đảm bảo để sử dụng cho các khoản chi lập báo cáo nghiên cứu khả thi, chi giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất, chi phí lựa chọn nhà thầu....

- Vốn vay: từ Quý II/2026 trở đi, nhu cầu vốn cho dự án sẽ được đảm bảo bằng nguồn vốn vay; tiến độ huy động sẽ phụ thuộc vào tiến độ thi công xây dựng của dự án.

b. Tiến độ các mục xây dựng, kinh doanh

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng, quyết toán dự án: Từ Quý IV năm 2025 đến Quý IV năm 2028.

- Đưa dự án vào khai thác, kinh doanh từ Quý IV năm 2028 đến hết thời hạn hoạt động của dự án.

11. Sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội và hiệu quả tài chính của dự án

Dự án khả thi, đem lại hiệu quả về kinh tế - xã hội cho đại phương và lợi nhuận cho nhà đầu tư:

- Giá trị hiện tại ròng: $NPV = 51.440.642.678$ đồng (>0).
- Tỷ suất nội hoàn của dự án: $IRR = 32,62\%$ (lớn hơn tỷ suất chiết khấu dự án $11,0\%$).
- Tỷ số lợi ích/chi phí của dự án: $B/C = 1,39$ (>1).
- Giá trị sơ bộ nộp ngân sách nhà nước: **126.056.310.000 đồng** (bao gồm cả tiền GPMB).

12. Phương thức giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

12.1 Giao đất:

Chủ đầu tư được giao đất thực hiện dự án theo phương thức:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng, đất cây xanh, thể dục thể thao, đất nhà cao tầng, đất thương mại dịch vụ với tổng diện tích $224.171,37 \text{ m}^2$.
- Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với toàn bộ 706 lô đất ở liền kề (từ LK-01 đến LK-28) với diện tích khoảng $63.070,63 \text{ m}^2$

Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của UBND tỉnh tại thời điểm thiết lập hồ sơ.

12.2 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng đất nền theo quy định 706 lô đất ở liền kề với diện tích khoảng $63.070,63 \text{ m}^2$ khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước:

Bao gồm toàn bộ các hạng mục công trình còn lại trừ 706 lô đất ở liền kề với diện tích khoảng $63.070,63 \text{ m}^2$ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt:

- Đất giao thông (gồm đất giao thông nội bộ, đất giao thông tỉnh; bãi đỗ xe BX-01, BX-02, BX-03); đất cây xanh (gồm đất cây xanh sử dụng công cộng CX-01, CX-02, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8; đất cây xanh thể dục- thể thao TDDT); đất thương mại dịch vụ (TMDV), đất công cộng (gồm đất nhà văn hóa NVH-01, NVH-02; đất trường học TH1, TH2; đất trạm y tế TYT; đất trụ sở cơ quan CQ), đất nhà ở cao tầng (NCT); đất hạ tầng kỹ thuật (gồm đất trạm xử lý nước thải HTKT, đất hạ tầng kỹ thuật khu ở, đất trạm biến áp TBA).

- Công trình đường giao thông, bãi đỗ xe; công trình công viên cảnh quan; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống điện trung thế và TBA; hệ thống cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng; hệ thống ống chờ thông tin liên lạc.

Chủ đầu tư bàn giao các loại đất trên cho nhà nước sau khi hoàn thành các công trình hạ tầng của dự án để nhà nước đầu tư, quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

13. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

14. Các nội dung khác: Theo báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

(Có hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo).

UBND xã Biền Động đề nghị Sở Tài chính xem xét, thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị trung tâm thị trấn Biền Động, huyện Lục Ngạn (nay là xã Biền Động, tỉnh Bắc Ninh) để UBND xã có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên (Đ/n);
- TT ĐU, TT HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Phòng Kinh tế xã;
- Lưu: VT.

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



Vì Văn Tính