

Số: 569/QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày 27 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; 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 ngày 11/01/2022; 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 ngày 29/11/2024 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Luật đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2020 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các Nghị định hướng dẫn;

Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045; Quyết định số 1589/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 16/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc đề nghị thông qua danh mục dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10ha trồng đất lúa, dưới 20ha đất rừng; dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng năm 2021 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 348/NQ-HĐND ngày 22/10/2024 về ban hành Danh mục các khu đất và điều chỉnh 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 Ninh năm 2024;



Căn cứ Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 05/9/2014 của UBND tỉnh 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 xây dựng cơ sở hạ tầng thị trấn Lim, huyện Tiên Du;

Căn cứ Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho UBND huyện Tiên Du để đầu giá sử dụng đất dự án Khu nhà ở thị trấn Lim, huyện Tiên Du;

Căn cứ các Quyết định: số 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030; số 548/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 và số 214/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch phát triển nhà ở năm 2021, 2022, 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 102/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt báo cáo sơ kết giữa kỳ, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 43/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về điều chỉnh danh mục các dự án trọng điểm, tạo động lực trong kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 102/QĐ-UBND; số 50/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 và số 41/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án ưu tiên đầu tư trong Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Tiên Du;

Căn cứ Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh về phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Lim mở rộng, huyện Tiên Du (phân khu 12);

Căn cứ Quyết định số 836/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Tiên Du;

Xét Báo cáo thẩm định số 247/BC-STC.ĐTNNS ngày 24/6/2025 của Sở Tài chính về 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;

Căn cứ Kết luận tại phiên họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 24/6/2025 theo Thông báo số 107/TB - UBND ngày 24/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư với các nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn/mời quan tâm nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

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. 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 v/v 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 22/03/2024 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.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 410 người; Diện tích đất dự kiến sử dụng: Khoảng 3.124,2m².

4.2. 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.

4.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án; phân hạ tầng mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương: Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm khai thác vận hành dự án theo quy định.

4.4. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Có.

4.5. Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia, di tích quốc gia đặc biệt: Không.

4.6. Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến (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*).

6. 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).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Lim, huyện Tiên Du (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).

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

9. Công nghệ áp dụng: Không.

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định của pháp luật.

11. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Thực hiện theo quy định của 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 quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trách nhiệm của cơ quan, địa phương và đơn vị được giao nhiệm vụ phối hợp triển khai thực hiện dự án:

1.1. UBND huyện Tiên Du:

- Rà soát các quy hoạch xây dựng trên địa bàn và các quy hoạch có liên quan, số liệu về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng nhà ở và các nhu cầu cần thiết khác đảm bảo sự phù hợp của dự án với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt¹. đảm bảo mặt bằng dự án theo tiến độ đầu tư.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương; phối hợp với các cơ quan có liên quan để kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

- Tiếp nhận các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật do nhà đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý, vận hành theo quy định (nếu có); phối hợp, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

- Chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dự án bảo đảm thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, tài nguyên môi trường, các pháp luật khác có liên quan; kiểm tra, giám sát việc khai thác nguồn tài nguyên nước và các nguồn phát và xả thải theo quy định của pháp luật; không để xảy ra các tác động ảnh hưởng đến nhân dân và môi trường, gây khiếu kiện, khiếu nại, đặc biệt trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng, công tác bảo vệ môi trường.

¹ Trong đó, có trách nhiệm phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo cấp có thẩm quyền cập nhật, đồng bộ Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện với các cấp quy hoạch theo quy định.

1.2. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Công an tỉnh; Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Tài nguyên, Văn hóa thể thao và du lịch; Chi cục thuế khu vực V 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.

- Theo chức năng quản lý nhà nước chuyên ngành, hướng dẫn UBND huyện Tiên Du và nhà đầu tư được lựa chọn triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

- Thực hiện giám sát dự án đầu tư theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan.

1.3. Sở Xây dựng: Tổ chức và thực hiện mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định khác có liên quan.

1.4. Sở Tài chính: Chịu trách nhiệm về việc rà soát, quản lý chất lượng, lưu trữ Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư kèm theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định đảm bảo đúng quy định pháp luật.

1.5. Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh: Thực hiện bên mời thầu lựa chọn nhà đầu tư sau khi Sở Xây dựng tổ chức mời quan tâm mà có 02 Nhà đầu tư tham gia trở lên đáp ứng điều kiện của hồ sơ mời quan tâm; chịu trách nhiệm về tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định khác có liên quan.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- Thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ tài chính sau khi được lựa chọn; đảm bảo dự án triển khai thực hiện theo tiến độ được phê duyệt.

- Lập, trình thẩm định và phê duyệt dự án (báo cáo nghiên cứu khả thi dự án) đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định pháp luật hiện hành.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ quy định của 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; Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thực hiện dự án theo ý kiến thẩm định của các sở ngành và địa phương.²

- Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và

² Trong đó, khi triển khai lập dự án xây dựng phải Nghiên cứu, đánh giá hiện trạng lưu vực để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu đất dự án và khu vực xung quanh; xác định hướng tiêu thoát, cao trình san nền cho phù hợp và vị trí đầu nối, nguồn nước cần được thu gom, xử lý trước khi xả thải vào hệ thống công trình thủy lợi; hoàn trả các tuyến kênh và bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định; Thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Nghị định số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ theo quy định.

chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan. Tuân thủ quy định về bảo vệ an ninh, quốc phòng theo quy định.

- Thực hiện đảm bảo đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với triển khai đầu tư các công trình trên đất; hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt; phối hợp với địa phương khai thác vận hành và bàn giao hạng mục công trình của dự án theo quy định.

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo đúng quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư, Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này 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, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh, UBND huyện 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 Tài chính một bản, UBND huyện Tiên Du (là tổ chức kinh tế nộp hồ sơ) một bản và một bản được lưu tại UBND tỉnh Bắc Ninh; đồng thời sao gửi các đơn vị tại khoản 2 Điều này. *Alle*

Nơi nhận: *ja*

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh (trả kết quả);
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, KTTH;
- lưu: XDCB, VT.

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



Đào Quang Khải
Đào Quang Khải