

QUYẾT ĐỊNH

Giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang và phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; 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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Xét đề nghị của Liên danh Công ty Cổ phần Nodeco và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hải Long tại Văn bản số 06/2025/VB-NODECO ngày 06/8/2025 và Sở Xây dựng tại Báo cáo số 111/BC-SXD ngày 25/9/2025 về việc giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang và phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giao chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang và phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh) với nội dung như sau:

1. Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Nodeco và Công ty CP đầu tư xây dựng Hải Long.

- Công ty Cổ phần Nodeco:
 - + Mã số thuế: 2400975050
 - + Đăng ký lần đầu: ngày 03/10/2023; thay đổi lần thứ 2 ngày 22/07/2025
 - + Địa chỉ: Số 824, đường Lê Lợi, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hải Long:
 - + Mã số thuế: 2400327469
 - + Đăng ký lần đầu: ngày 31/3/2004; thay đổi lần thứ 13 ngày 23/5/2025
 - + Địa chỉ: Số 111, đường Quách Nhân, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

2. Tên chủ đầu tư:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Nodeco.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 2400975050, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 22/7/2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp.
- Mã số thuế: 2400975050.
- Địa chỉ: Số 824, đường Lê Lợi, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.
- Điện thoại: 0942.367.333
- Người đại diện theo pháp luật: Lê Xuân Hà Chức danh: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

3. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang (*nay là phường Bắc Giang và phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh*).

4. Địa điểm: Phường Tân Tiến và Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

5. Mục tiêu dự án:

a) Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng Dự án khu nhà ở xã hội số 01 tại khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang hướng đến mục tiêu cân bằng giữa phát triển đô thị và an sinh xã hội, đảm bảo chỗ ở ổn định cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Chủ đầu tư phải tuân thủ mục tiêu được quy định trong Quyết định chủ trương đầu tư số Quyết định số 879/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang (*nay là tỉnh Bắc Ninh*).

b) Mục tiêu hoạt động của dự án:

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở.	4101, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229.

2. Kinh doanh bất động sản đối với diện tích nhà ở xã hội và diện tích sàn thương mại, dịch vụ thuộc dự án	6810
--	------

6. Quy mô dự án:

6.1. *Quy mô sử dụng đất*: Khoảng 14.466m².

6.2. *Quy mô kiến trúc xây dựng*: Dự án được đầu tư xây dựng trên 02 ô đất (ký hiệu B-OXH-1 và B-OXH-3) có tổng diện tích đất khoảng 14.466m² thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng xây dựng khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang đã được UBND tỉnh Bắc Giang (*nay là tỉnh Bắc Ninh*) phê duyệt tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/01/2020 và Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 30/6/2023, cụ thể:

- Tại ô đất B-OXH-1 (diện tích đất là 7.476m²): Xây dựng các toà nhà ở xã hội cao 19 tầng nổi và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng tối đa 2.990 m², tổng diện tích sàn tối đa 56.810m². Các không gian chức năng trong các tòa nhà gồm: Không gian để xe (bố trí tại tầng hầm); không gian kinh doanh dịch vụ thương mại (tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án); các căn hộ ở; các không gian sinh hoạt cộng đồng, công cộng, 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, lưu chứa rác; hệ thống điều hòa, thông gió; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Tại ô đất B-OXH-3 (diện tích đất là 6.990 m²): Xây dựng các toà nhà ở xã hội cao 17 tầng nổi và 01 tầng hầm; tổng diện tích xây dựng tối đa 2.796m², tổng diện tích sàn tối đa 47.532m². Các không gian chức năng trong các tòa nhà gồm: Không gian để xe (bố trí tại tầng hầm); không gian kinh doanh dịch vụ thương mại (tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án); các căn hộ ở; các không gian sinh hoạt cộng đồng, công cộng, 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, lưu chứa rác; hệ thống điều hòa, thông gió; hệ thống cấp nước và thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy.

- Xây dựng các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà tại các ô đất (B-OXH-1, B-OXH-3): Xây dựng đồng bộ hệ thống cấp điện, trạm biến áp công suất khoảng 4000kva; cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; phòng cháy chữa cháy; thông tin liên lạc; công trình phụ trợ (nếu có); đường nội bộ, sân vườn cảnh quan,... trong phạm vi các ô đất của dự án.

6.3. *Quy mô dân số*: Dự án đáp ứng chỗ ở cho khoảng 3.600 người.

6.4. *Sản phẩm của dự án cung cấp*: Dự án cung cấp khoảng 1.000 căn hộ Nhà ở xã hội để ở và tối đa khoảng 15.650m² sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại.

7. Dự kiến tổng vốn đầu tư: 1.564.164.890.000 đồng (*Một nghìn năm trăm sáu mươi tư tỷ một trăm sáu mươi triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng*). Cơ cấu nguồn vốn:

- Vốn chủ sở hữu: 600.000.000.000 đồng.
- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: 964.164.890.000 đồng.

8. 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*).

9. Tiến độ thực hiện dự án:

- Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng: 30 tháng kể từ ngày giao chủ đầu tư.
- Đưa dự án vào vận hành, khai thác: Sau khi hoàn thành và đảm bảo đầy đủ các quy định pháp luật đến hết thời hạn hoạt động dự án.

10. 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 số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định số 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 879/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh.

11. 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 Bắc Giang và UBND phường Tân Tiến:

- 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. Công an tỉnh; Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Sở Tài chính; Thuế tỉnh Bắc Ninh; Ngân hàng Nhà nước khu vực 12; Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam-Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh 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, 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, Chủ đầu tư được giao thực hiện dự án

Nhà đầu tư thực hiện dự án là Liên danh Công ty Cổ phần Nodeco và Công ty CP đầu tư xây dựng Hải Long; Chủ đầu tư thực hiện dự án là Công ty Cổ phần Nodeco có trách nhiệm thực hiện 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 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, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo 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 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 đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và nội dung Quyết định chấp thuận 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 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.

- Nhà đầu tư, 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: Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Ngân hàng Nhà nước 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, Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Bắc Giang; UBND phường Tân Tiến 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, Liên danh Công ty Cổ phần Nodeco và Công ty CP đầu tư xây dựng Hải Long (*đại diện là Công ty Cổ phần Nodeco*) 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;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Báo và Đài Phát thanh – truyền hình tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh (trả kết quả);
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, THĐT, KTN, TTTT (đưa tin);
- Lưu: VT, KTN.Trung.

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

Phạm Văn Thịnh