

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(Cấp lần đầu ngàytháng năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 10/2026/NQ-CP ngày 10/3/2026 của Chính phủ về việc tiếp tục áp dụng văn bản quy định chi tiết, quy định biện pháp cụ thể để tổ chức, hướng dẫn thi hành một số luật đã được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/2/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư Quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo số 261-TB/TU ngày 18/5/2026 của Thường trực Tỉnh uỷ;

Xét Tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 19/3/2026 và hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án của UBND phường Nénh; đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 359/BC-STC ngày 18/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), phường Nénh với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), phường Nénh.

3. Mục tiêu đầu tư

Từng bước đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; qua đó góp phần thúc đẩy phát triển phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh theo hướng nhanh, bền vững, hiện đại, phù hợp định hướng đô thị xanh – thông minh. Đồng thời, dự án nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hình thành không gian đô thị đồng bộ, đa chức năng, đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi của người dân.

4. Quy mô đầu tư

4.1. Quy mô sử dụng đất: Dự án thực hiện đầu tư xây dựng trên khu đất có diện tích là 13.548 m² thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000 (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh).

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 2.100 người.

4.3. Quy mô xây dựng dự kiến:

Đầu tư xây dựng Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), phường Nénh trên khu đất có ký hiệu HH có diện tích 13.548m² thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, bao gồm:

- Công trình nhà ở hỗn hợp cao tầng: Cao 19 tầng nổi, mật độ xây dựng không quá 45% và tối thiểu 01 tầng hầm, mật độ xây dựng không quá 100%; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 117.190 m² (trong đó: Diện tích sàn tầng hầm khoảng 13.548 m²; diện tích sàn tầng nổi khoảng 103.642 m²).

- Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư đồng bộ 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, cây xanh cảnh quan,...) trong phạm vi ranh giới dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

- Trong quá trình thực hiện Dự án, quy mô xây dựng có thể được điều chỉnh nhưng phải đảm bảo theo hướng tích cực (giảm mật độ xây dựng, tăng hệ số sử dụng đất) và tuân thủ đúng quy định của pháp luật về xây dựng và tài chính về đất đai.

4.4. Sản phẩm của dự án cung cấp:

Dự kiến sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án như sau:

- Sử dụng tầng hầm để kinh doanh dịch vụ trông giữ xe và bố trí các phòng phục vụ hệ thống PCCC, hệ thống kỹ thuật tòa nhà, diện tích sàn xây dựng 13.548 m²;

- Sử dụng Khối đế gồm 02 tầng nổi (Tầng 1 và tầng 2) với diện tích sàn xây dựng khoảng 12.194 m² để kinh doanh thương mại, thương mại dịch vụ, văn phòng, công cộng;

- Sử dụng Khối tháp (gồm 17 tầng nổi, từ tầng 3 đến tầng 19) với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 91.449 m² để bố trí các căn hộ chung cư thương mại để ở.

5. Tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư của dự án:

5.1. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 1.711.889 triệu đồng.

5.2. Sơ bộ chi phí BT GPMB dự án: 0 đồng.

5.2. Nguồn vốn, cơ cấu vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư; vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác tối đa 80% tổng vốn đầu tư, cụ thể:

- Vốn chủ sở hữu (tối thiểu 20%): 342.378 triệu đồng.

- Vốn vay, các nguồn vốn hợp pháp khác (tối đa 80%): 1.369.511 triệu đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày Nhà đầu tư được giao đất.

9. Ưu đãi và hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án:

10.1. Nghĩa vụ của Nhà đầu tư về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ¹ và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

10.2. Việc sở hữu nhà ở tại dự án đối các tổ chức, cá nhân nước ngoài: Cho phép tổ chức, cá nhân là người nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án.

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

Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá để thực hiện dự án theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với ô đất ký hiệu HH thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500).

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

¹ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 191/2025/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 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

12. Quản lý công trình sau khi đầu tư

- a. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước: Không.
- b. Đất và công trình do nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, khai thác:

Nhà đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng căn hộ chung cư, diện tích sàn thương mại, dịch vụ và các công trình xây dựng khác khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, vận hành, duy tu các công trình hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới dự án.

(Quy mô xây dựng, công suất thiết kế, cơ cấu sản phẩm, tổng mức đầu tư nêu trên là dự kiến. Các nội dung và giá trị cụ thể sẽ được Nhà đầu tư phê duyệt tại báo cáo nghiên cứu khả thi dự án).

13. Các nội dung khác

- UBND phường Nénh chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và hồ sơ đề xuất dự án.

- Quyết định này thay thế Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2).

- Các nội dung khác: Theo Hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án; báo cáo thẩm định của Sở Tài chính và các tài liệu có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Các Sở: Xây dựng; Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; UBND phường Nénh; Ban quản lý dự án Dân dụng và Phát triển đô thị số 1; Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên và các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban quản lý dự án Dân dụng và Phát triển đô thị số 1, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, Thuế tỉnh Bắc Ninh; Chủ tịch UBND phường Nénh; Giám đốc Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

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

Phạm Văn Thịnh

