

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; Luật Đầu tư năm 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 năm 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 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2025;

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 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 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà 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 ủy;

Xét hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư do UBND xã Tân Yên lập và tài liệu kèm theo; đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 434/BC-STC ngày 05/5/2026, Công văn số 3664/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 21/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Trung tâm Cao Xá, xã Tân Yên, tỉnh Bắc Ninh với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu dân cư Trung tâm Cao Xá, xã Tân Yên, tỉnh Bắc Ninh.

3. Mục tiêu đầu tư:

Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm Cao Xá (thôn Hậu, thôn Ngoài, thôn Ngụộn Cao Xá), xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 (nay là Khu dân cư trung tâm Cao Xá, xã Tân Yên, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/500) đã được phê duyệt. Từng bước đầu tư xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thành không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư đồng bộ, hiện đại, phù hợp với đặc trưng của địa phương theo quy hoạch được duyệt. Khai thác hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, góp phần phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch.

4. Quy mô đầu tư:

4.1. Quy mô sử dụng đất của dự án: khoảng 10,83 ha (108.296,20m²).

Dự kiến cơ cấu, nhu cầu sử dụng đất dự án:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng	CC	14.515,00	13,4%
1	Đất trường tiểu học Cao Xá	DGD	6.384,50	
2	Đất mở rộng trường tiểu học Cao Xá	DGD	4.947,00	
3	Đất mở rộng trường tiểu học Cao Xá (đất NVH cũ)	DGD	3.183,50	
III	Đất ở	LK	24.288,80	22,4%
1	Đất ở hiện trạng	ONT	4.774,00	4,4%
2	Đất ở liền kề LK 1- LK9	LK1	19.514,8	18%
IV	Đất cây xanh khuôn viên, sân thể thao	CX, DTT	13.155,00	12,1%
1	Cây xanh 1	CX1	786,70	
2	Cây xanh mặt nước 2	CXMN2	4.488,00	
3	cây xanh 3	CX3	2.429,30	
4	Cây xanh 4	CX4	481,40	
5	Sân vận động	DTT	4.906,60	

V	Bãi đỗ xe (01-04)	P	2.228,10	2,05%
VI	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật		54.172,30	50,05%
1	<i>Đất giao thông HTKT khác</i>	<i>DGT</i>	<i>53.586,80</i>	
2	<i>Đất trạm Xử lý nước thải</i>	<i>XLNT</i>	<i>585,50</i>	
VII	Tổng diện tích		108.296,20	100,0%

4.2. Quy mô xây dựng:

Khu vực dự án thuộc địa giới hành chính xã Tân Yên có diện tích khoảng 10,83 ha (108.296,20m²) theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND xã Tân Yên.

Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng, bao gồm: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước sinh hoạt; Phòng cháy chữa cháy; hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh trên hè đường; khuôn viên cây xanh, hồ sinh thái, cây xanh thể thao, cây xanh cách ly,...

(Trong đó các khu đất hiện trạng như: đất ở, đất trường học, đất nhà văn hóa, đất giao thông được giữ nguyên, có tính toán đấu nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật)

4.3. Quy mô dân số: Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho khoảng 430 người.

4.4. Sản phẩm của dự án cung cấp: Dự án cung cấp sản phẩm là bất động sản trong phạm vi ranh giới dự án, gồm dự kiến 172 lô đất ở, thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt.

4.5. Quản lý hạ tầng khu đô thị trong phạm vi dự án: Sau khi dự án hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất thực hiện dự án cho Nhà nước quản lý. Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

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

5.1. Tổng vốn đầu tư (dự kiến): 143.279.471.000 đồng *(Một trăm bốn mươi ba tỷ, hai trăm bảy mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi một nghìn đồng).*

5.2 Sơ bộ chi phí giải phóng mặt bằng của dự án (dự kiến): 46.130.635.000 đồng.

5.3. 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: 28.655.894.000 đồng
- Vốn vay, các nguồn vốn hợp pháp khác: 114.623.577.000 đồng.

6. Thời gian hoạt động của dự án: 15 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: thôn Ngoài, thôn Hậu, thôn Nguồn, xã Tân Yên, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất thực hiện dự án: 16 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

- Tiến độ thực hiện dự án: 20 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

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: Dự án không thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10.2. Về việc sở hữu nhà ở tại dự án đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài:

Dự án không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh; cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

11. Phương thức giao đất, cho thuê đất:

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với diện tích đất ở theo Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

Trình tự, thủ tục giao đất, thu tiền 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.

12. Quản lý công trình sau khi đầu tư:

a. Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư trong khu vực thực hiện dự án.

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 quyền sử dụng đất, công trình nhà ở 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.

13. Thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở:

Thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại dự án phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở là không quá 10 năm kể từ ngày dự án được cơ quan có thẩm quyền thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

14. Các nội dung khác:

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

- Các nội dung khác: Theo Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án 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 xã Tân Yên; Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 1 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 Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 1, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, Thuế tỉnh Bắc Ninh; Chủ tịch UBND xã Tân 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