

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giao chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du (nay là xã Đại Đồng, 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 số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội 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 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 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội (sau đây viết tắt là Nghị định số 192/2025/NĐ-CP);

Căn cứ các Quyết định: Số 190/QĐ-UBND ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; số 501/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du (nay là xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 61/BC-SXD ngày 30/01/2026 về việc giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du (nay là xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giao chủ đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du (nay là xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh) với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư thực hiện dự án:

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất Thành Đô.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0111244308, đăng ký lần đầu ngày 08/10/2025 do Phòng đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

- Mã số thuế: 0111244308.

- Địa chỉ: Lô TT1.2-TT1.8 Khu Minh Tâm, đường Cổ Linh, phường Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại: 0865554448

Fax:

- Email: congtythanhdo68@gmail.com Website:

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Huy Cường; Chức vụ: Giám đốc

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại xã Đại Đồng, huyện Tiên Du (nay là xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh).

3. Địa điểm thực hiện dự án: Thôn Dương Húc, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh.

4. Mục tiêu dự án:

Chủ đầu tư phải tuân thủ mục tiêu được quy định trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 190/QĐ-UBND ngày 13/4/2022 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 501/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

5. Quy mô dự án: Diện tích đất dự kiến sử dụng khoảng 4,94 ha, dân số khoảng 3.000 người. Trong đó:

- Công trình nhà ở xã hội: Được xây dựng trên các khu đất có tổng diện tích khoảng 22.380,7 m² theo đề án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đáp ứng khoảng từ 792-1030 căn hộ. Bao gồm:

+ Nhóm nhà ở xã hội XH-01 gồm 02 tòa nhà X1, X2 cao 09 tầng; diện tích đất xây dựng công trình khoảng 5.943 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 20.100 m².

+ Nhóm nhà ở xã hội XH-02 gồm 04 tòa nhà X3, X4, X5, X6 cao 09 tầng; diện tích đất xây dựng công trình khoảng 13.199,5 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 58.000 m².

+ Nhóm nhà ở xã hội XH-03 gồm 01 tòa nhà cao 09 tầng; diện tích đất xây dựng công trình khoảng 3.237,8 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 15.300 m².

Các công trình thuộc khu nhà ở xã hội XH-01, XH-02, XH-03 có bố trí tầng 1 làm chỗ để xe phục vụ cư dân trong khu nhà; tầng 2 đến tầng 9 bố trí các căn hộ nhà ở xã hội.

- Khu nhà ở thương mại:

+ Công trình nhà ở thương mại CL-01: Chiều cao 04 tầng; diện tích đất xây dựng khoảng 3.029,1 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 10.900 m².

+ Công trình nhà ở thương mại CL-02: Chiều cao 04 tầng; diện tích đất xây dựng khoảng 1.850,1 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 6.700m².

+ Công trình nhà ở thương mại CL-03: Chiều cao 04 tầng; diện tích đất xây dựng khoảng 715,9 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 2.700m².

- Trường mầm non: Chiều cao 02 tầng; diện tích khu đất khoảng 1.019 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 1.650 m².

- Trạm Y tế: Chiều cao 02 tầng; diện tích khu đất khoảng 1.019 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 816 m².

- Bãi đỗ xe: Diện tích khoảng 1.028,7 m².

- Công viên, cây xanh, sân thể thao; hệ thống giao thông; hệ thống phòng cháy, chữa cháy ngoài nhà; hệ thống công trình vệ sinh; hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được Sở Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 250/QĐ-SXD ngày 30/8/2017; tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật.

6. Dự kiến tổng mức đầu tư: Khoảng: **1.401.633.000.000 đồng** (Một nghìn bốn trăm linh một tỷ sáu trăm ba mươi ba triệu đồng).

(Tổng vốn đầu tư nêu trên là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tổng mức đầu tư cuối cùng của dự án do nhà đầu tư xác định từ Báo cáo nghiên cứu khả thi được chủ đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt đảm bảo phù hợp với Quy hoạch xây dựng, quy định pháp luật về xây dựng).

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất).

8. Tiến độ thực hiện dự án:

04 năm kể từ ngày lựa chọn được nhà đầu tư. Trong đó:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 01 năm kể từ ngày lựa chọn được nhà đầu tư để thực hiện lập, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Giai đoạn thực hiện dự án: 03 năm kể từ ngày nhà đầu tư được bàn giao đất để thực hiện dự án theo Quy hoạch đô thị được phê duyệt.

9. Các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ:

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 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ; nội dung theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 190/QĐ-UBND ngày 13/4/2022 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 501/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh và các quy định của pháp luật hiện hành. Chủ đầu tư dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

10. 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 Xây dựng, 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, Luật Phòng, chống rửa tiền 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 xã Đại Đồng:

- 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; Chủ động phối hợp với chủ đầu tư triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch và theo quy định, đảm bảo tiến độ giao đất cho nhà đầu tư;

- 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, Tòa án nhân dân tỉnh, Ngân hàng Nhà nước khu vực 12, Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Ninh, Thuế tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 được giao Chủ đầu tư thực hiện dự án

Nhà đầu tư được giao chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc 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 đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, thực hiện cấp Giấy phép xây dựng đúng quy định về trình tự, thủ tục và nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định giao chủ 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: Nghị quyết 201/2025/QH15, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, 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, Luật Phòng, chống rửa tiền và các quy định pháp luật khác có liên quan khác.

- Thực hiện đúng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và nội dung Quyết định chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận; 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.

- 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, Tòa án nhân dân 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 xã Đại Đồng 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 01 (một) bản, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất Thành Đô 01 (một) bản và 01 (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;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Thành viên UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Bắc Ninh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, THĐT (t/h bc), KTN;
- Lưu: VT, KTN _{Hải}.

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

Đào Quang Khải