

Số: /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt thông tin dự án và bảng theo dõi tiến độ
thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án
Khu dân cư mới Ngọc Hà**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/06/2023; 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; Luật số 90/2025/QH15 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 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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;

Căn cứ Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ 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 báo số 351/TB-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh về kết luận của đồng chí Vương Quốc Tuấn, Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 891-TB/TU ngày 03/8/2026 của Thường trực Tỉnh ủy về phê duyệt thông tin dự án Khu dân cư mới Ngọc Hà;

Xét đề nghị của UBND xã Diềm Thụy tại Tờ trình số 165/TTr-UBND ngày 19/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thông tin dự án và bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới Ngọc Hà, với các nội dung sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư mới Ngọc Hà.

2. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2268/QĐ-UBND ngày 13/12/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040; cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Ngọc Hà đã được UBND huyện Phú Bình phê duyệt tại Quyết định số 5054/QĐ-UBND ngày 24/6/2025.

- Đầu tư xây dựng khu dân cư, khu nhà ở mới đồng bộ, hiện đại, đa dạng về sản phẩm nhà ở, dịch vụ thương mại, dịch vụ thân thiện với môi trường, tạo dựng môi trường sống, làm việc cho người dân; các sản phẩm, dịch vụ cung cấp bao gồm lô đất ở liền kề, lô đất ở biệt thự, công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng, công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh... đáp ứng nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân trong và ngoài khu vực. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, góp phần tăng trưởng kinh tế của địa phương, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

3. Quy mô đầu tư:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật, công cộng: Các công trình hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm: San nền; Giao thông; Thoát nước mưa; Thoát nước thải và xử lý nước thải; Cấp nước; Cấp điện, chiếu sáng; Thông tin liên lạc; Cây xanh cảnh quan; Bãi đỗ xe; Mặt hồ nước...;

b) Công trình Thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ tại ô đất CC-TM, diện tích 2.419 m², mật độ xây dựng 50%, tầng cao 3 tầng.

4. Vốn đầu tư của dự án (Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): 217.274.856.002 đồng (làm tròn 217.274.856.000 đồng).

Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 143.476.920.546 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 73.797.935.456 đồng.

5. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Diềm Thụy, tỉnh Thái Nguyên.

Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất nông nghiệp và Khu dân cư và tái định cư Miền An Châu.

- Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp.

- Phía Tây Nam: Giáp đất nông nghiệp, đất dân cư hiện trạng và di tích Đình, Chùa làng An Châu, xã Diêm Thụy.

- Phía Đông Nam: Giáp đường vành đai 5 và đất nông nghiệp.

6. Hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đề xuất dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng. Hiện trạng sử dụng đất cụ thể như sau:

Số TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư hiện có (ONT)	1.325	1,25%
2	Đất nông nghiệp (LUC+LUK)	87.261	82,35%
3	Đất trồng cây hàng năm (BHK)	10.317	9,74%
4	Mặt ruộng thoát nước	1.899	1,79%
5	Đất giao thông và khoảng trống còn lại	5.168	4,88%
	TỔNG CỘNG	105.970	100,00%

7. Diện tích thực hiện dự án: 105.970 m² (tương đương 10,59 ha).

8. Mục đích sử dụng đất: *(Có phụ lục 01 kèm theo)*

9. Các chỉ tiêu quy hoạch: Các chỉ tiêu quy hoạch theo Quyết định số 5054/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND huyện Phú Bình.

(Có phụ lục 02 kèm theo)

10. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

11. Tiến độ thực hiện dự án: 42 tháng kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất.

12. Bên mời thầu: UBND xã Diêm Thụy

13. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi trong nước.
- Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn một túi hồ sơ.

14. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Từ Quý III năm 2026.

15. Các nội dung có liên quan

15.1. *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội*

a) Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở dự án

- Diện tích đất ở mới: 40.589,0 m². Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau đó chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho nhân dân tự xây dựng nhà ở

sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Diện tích đất ở bố trí tái định cư: 1.725,0 m².

b) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Dự án không thuộc phạm vi phải bố trí nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

15.2. Sơ bộ phân hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phân hạ tầng bàn giao lại cho địa phương

- Phần hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Đất ở; công trình thương mại dịch vụ.

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền chuyển nhượng, khai thác, kinh doanh theo quy định.

- Phần hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý:

+ Toàn bộ công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội (*đất cây xanh, đất bãi để xe, đất giao thông, đất nhà văn hóa, đất giáo dục, đất y tế, đất công cộng...*) bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

+ Quỹ đất ở tái định cư.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

II. Phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư dự án

(Chi tiết theo phụ lục 03 kèm theo).

Điều 2. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND xã Diêm Thụy phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới Ngọc Hà.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Diêm Thụy chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về thông tin, số liệu trong đề xuất phê duyệt thông tin dự án đầu tư.

UBND xã Diêm Thụy thực hiện trách nhiệm của bên mời thầu theo quy định tại Điều 79 Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025); tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định, quá trình thực hiện phải đảm bảo tuân thủ đúng trình tự, thủ tục, các quy định của pháp luật về đấu thầu và các pháp luật khác có liên quan.

2. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ

các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn UBND xã Diêm Thụy thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

3. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với UBND xã Diêm Thụy và đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung phê duyệt thông tin dự án lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên.

Điều 4. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên; Chủ tịch UBND xã Diêm Thụy và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

Tâmtđ.QĐ.157.2026

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Linh

Phụ lục 01
Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
I	Đất ở	42.314,00	39,93
II	Đất dịch vụ - Công cộng	4.787,00	4,52
-	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>592,00</i>	
-	<i>Đất dịch vụ thương mại</i>	<i>2.419,00</i>	
-	<i>Đất Y tế</i>	<i>592,00</i>	
-	<i>Đất trường mầm non</i>	<i>1.184,00</i>	
III	Đất cây xanh, mặt nước	8.922,50	8,42
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.218,20	3,04
V	Đất giao thông	46.728,30	44,10
TỔNG CỘNG		105.970,0	100,0

Phụ lục 02
Bảng các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

Stt	Ký hiệu ô đất	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Ghi chú
I		Đất ở	42.314,00			
1	OLK	Đất ở mới	40.589,00	90	5	
2	TĐC	Đất tái định cư	1.725,00	90	5	
II		Đất dịch vụ - Công cộng	4.787,00			
-	CC-VHTT	Đất nhà văn hóa	592,00	40	3	
-	CC-02	Đất dịch vụ thương mại	2.419,00	80	10	
-	CC-YT	Đất Y tế	592,00	40	3	
-	TH-MN1	Đất trường mầm non	1.184,00	40	3	
III		Đất cây xanh, mặt nước	8.922,50	5	1	
IV	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.218,20			
-	HT-TXL	Đất hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải và cây xanh cách ly	2.118,10	-	-	
-	HTKT	Hệ thống taluy, kè chắn đất	1.100,10	-	-	
V		Đất giao thông	46.728,30			
-	P1	Đất bãi đỗ xe	488,70			
-	P2	Đất bãi đỗ xe	665,70			
-	HL	Phân hành lang an toàn giao thông đường Vành đai V - Hà Nội	4.952,70			
-		Đất đường giao thông	40.621,20			
TỔNG CỘNG			105.970,00			

Phụ lục 03
Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động
lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới Ngọc Hà

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

1. Dự án: Khu dân cư mới Ngọc Hà
2. Bên mời thầu: UBND xã Diềm Thụy
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư:
 - Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi trong nước.
 - Phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Một giai đoạn một túi hồ sơ.
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: từ Quý III/2026.

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Lập hồ sơ mời thầu	07 ngày	7				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	03 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình)	10				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	05 ngày (kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)	15				
4	Đăng tải TBMT và Phát hành hồ sơ mời thầu; chuẩn bị, nộp hồ sơ dự thầu; Đóng thầu/Mở hồ sơ dự thầu	45 ngày (kể từ ngày phê duyệt HSMT)	60				
5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	10 ngày	70				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	10 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình)	80				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	05 ngày (kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)	85				