

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 Đại Đồng**

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 Kết luận số 523-KL/TU ngày 10/8/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phê duyệt thông tin dự án Khu dân cư mới Đại Đồng;

Xét đề nghị của UBND xã Diềm Thụy tại Tờ trình số 166/TTr-UBND ngày 19/7/2026 và hồ sơ, tài liệu liên quan kèm theo.

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 Đại Đồng, với nội dung sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư mới Đại Đồng.

2. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên; cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Đại Đồng đã được UBND huyện Phú Bình (trước sắp xếp đơn vị hành chính) phê duyệt tại Quyết định số 4130/QĐ-UBND ngày 29/10/2024.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ một khu nhà ở văn minh, hiện đại, đa dạng về sản phẩm nhà ở, 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, căn hộ chung cư, công trình thương mại dịch vụ, 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 và của tỉnh, tạo nguồn thu 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 được 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 nước...

b) *Công trình Chung cư:* Nhà đầu tư xây dựng hoàn thiện mặt ngoài chung cư cao tầng tại ô đất CT có diện tích 25.082,7 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 5 tầng.

c) *Công trình Thương mại dịch vụ:* Nhà đầu tư xây dựng xây dựng hoàn thiện mặt ngoài công trình thương mại, dịch vụ tại ô đất DV-01, DV-02, DV-03, với tổng diện tích đất 9.507,6 m², mật độ xây dựng 80%, tầng cao 3 tầng.

4. Vốn đầu tư của dự án (Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): **1.303.327 triệu đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm linh ba tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu đồng). Trong đó:

- Chi phí thực hiện dự án: 750.974 triệu đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 552.353 triệu đồng.

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

Ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông và khu dân cư hiện có xã Nga My (trước sắp xếp đơn vị hành chính).
- Phía Nam: Giáp khu tái định cư xóm Củ, xã Hà Châu (trước sắp xếp đơn vị hành chính) và khu dân cư hiện có xã Hà Châu (trước sắp xếp đơn vị hành chính).
- Phía Đông: Giáp đê Hà Châu, khu dân cư hiện có xã Nga My, xã Hà Châu (trước sắp xếp đơn vị hành chính).
- Phía Tây: Giáp đường Vành đai V vùng thủ đô Hà Nội.

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:

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo quy hoạch chi tiết (m²)	Diện tích theo đề xuất dự án (m²)
I	Đất ở nông thôn	<i>ONT</i>	21.000,0	21.000,0
II	Nhóm Đất nông nghiệp		408.601,1	408.601,1
1	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>LUC, LUK</i>	278.792,0	278.792,0
2	<i>Đất trồng cây hàng năm khác</i>	<i>HNK</i>	85.316,0	85.316,0
3	<i>Đất nuôi trồng thủy sản</i>	<i>NTS</i>	2.291,0	2.291,0
4	<i>Đất trồng cây lâu năm</i>	<i>CLN</i>	42.202,1	42.202,1
III	Nhóm Đất phi nông nghiệp	BCS, DGT, DTL, TIN, SON, DVH, NTD	34.250,7	33.435,7
	Tổng diện tích		463.851,80	463.036,8

7. Diện tích thực hiện dự án: khoảng 46,30 ha.

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

9. Các chỉ tiêu quy hoạch: *(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: 60 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 quốc tế.
- 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 liền kề 112.105,2 m², đất ở biệt thự 37.604,9 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.

- Đất ở xây dựng nhà chung cư 25.082,7 m². Nhà đầu tư xây dựng xây dựng hoàn thiện mặt ngoài chung cư cao tầng tại ô đất CT.

- Đất bố trí tái định cư dự kiến: 11.576,2 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 phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Phương án đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án

+ Nhà đầu tư xây dựng xây dựng hoàn thiện mặt ngoài công trình thương mại, dịch vụ tại ô đất DV-01, DV-02, DV-03.

+ Nhà đầu tư xây dựng xây dựng hoàn thiện mặt ngoài chung cư cao tầng tại ô đất CT.

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

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

- Phân hạ tầng khu đô thị nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: đất ở, chung cư cao tầng, 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.

- Phân 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 di tích, tôn giáo, đất thể dục, thể thao, đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng, hạ tầng phục vụ sản xuất...*) 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 dự kiến: 11.576,2 m².

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 Đại Đồng.

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 Diềm Thụy và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

Tâmtđ. QĐ.161.2026

**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)

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Đất xây dựng/ Đất khác	Diện tích theo quy hoạch (m²)	Diện tích đề xuất thực hiện dự án (m²)	Diện tích đất giữ nguyên hiện trạng (m²)
1	Đất ở	186.369,0	186.369,0	
2	Đất công cộng	7.186,6	7.186,6	
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	41.898,4	41.898,4	
4	Đất tôn giáo, di tích, tín ngưỡng	982,0	167,0	815,0
5	Đất xây dựng các chức năng khác	29.650,2	29.650,2	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	161.987,5	161.987,5	
7	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	27.516,5	27.516,5	
8	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	707,9	707,9	
9	Đất cây xanh chuyên dụng	7.553,7	7.553,7	
Tổng		463.851,8	463.036,8	815,0

Phụ lục 02
Bảng các chỉ tiêu quy hoạch

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

STT	Ký hiệu ô đất	Nhóm chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
A		Đất ở	186.369,00			
<i>I</i>	LK	<i>Đất ở (Nhà ở riêng lẻ dự kiến)</i>	<i>112.105,20</i>	85	5	<i>4,25</i>
<i>II</i>		<i>Đất ở (Tái định cư dự kiến)</i>	<i>11.576,20</i>	100	5	<i>4,3</i>
<i>III</i>	BT	<i>Đất ở (Nhà ở riêng lẻ dự kiến)</i>	<i>37.604,90</i>	65	3	<i>1,95</i>
<i>IV</i>	CT	<i>Đất ở (Nhà chung cư dự kiến)</i>	<i>25.082,70</i>			<i>3</i>
-	CT	Đất ở (Nhà chung cư dự kiến)	25.082,70	50	6	3
B		Đất công cộng	7.186,60			
<i>I</i>	VH	<i>Đất văn hóa</i>	<i>7.186,60</i>			<i>1,08</i>
-	VH-01	Nhà văn hóa	1.209,80	40	2	0,8
-	VH-02	Nhà văn hóa	907,60	40	2	0,8
-	VH-03	Trung tâm văn hoá - thể thao	5.069,20	40	3	1,2
C		Đất xây dựng các chức năng khác	29.650,20			
<i>I</i>	YT	<i>Đất y tế</i>	<i>613,60</i>			<i>0,8</i>
-	YT	Trạm y tế	613,60	40	2	0,8
<i>II</i>	GD	<i>Đất giáo dục</i>	<i>10.807,60</i>			<i>1,2</i>
-	GD-01	Trường Mầm non, Tiểu học, THCS	10.807,60	40	3	1,2
<i>III</i>	TDTT	<i>Đất thể dục thể thao</i>	<i>8.721,40</i>			<i>0,8</i>
-	TDTT	Đất thể dục thể thao	8.721,40	40	2	0,8
<i>IV</i>		<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>9.507,60</i>			<i>4,01</i>
-	DV-01	Đất thương mại dịch vụ	1.136,50	80	3	2,4
-	DV-02	Đất thương mại dịch vụ	1.080,00	80	3	2,4
-	DV-03	Đất thương mại dịch vụ	7.291,10	50	9	4,5
D	CX	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	41.898,40			
E	DT	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	167,00			
-	DT	Đất Đình Giàng	167,00	-	-	-
F	HT	Đất hạ tầng kỹ thuật	161.987,50			
<i>I</i>	<i>HT</i>	<i>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (TXLNT-TL)</i>	<i>3.904,70</i>	-	-	-
<i>II</i>	<i>P</i>	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>3.485,30</i>			
<i>III</i>		<i>Đường giao thông</i>	<i>154.597,50</i>			
G	HN	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	27.516,50	-	-	-
H	TL	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	707,90	-	-	-
I	CXCD	Đất cây xanh chuyên dụng	7.553,70			
TỔNG CỘNG			463.036,80			

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

1. Dự án: Khu dân cư mới Đại Đồng
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 quốc tế;
 - 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	30 ngày	30				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	15 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình)	45				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	05 ngày (kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)	50				
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	60 ngày (kể từ ngày phê duyệt HSMT)	110				
5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	20 ngày	130				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	10 ngày (kể từ ngày nhận đủ hồ sơ trình)	140				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	05 ngày (kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định)	145				

