

Số: 115/TTr-UBND

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 (đợt 2)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 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 quyết số 39/2025/NQ-HĐND ngày 10/10/2025 của HĐND tỉnh Quy định tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 166/TTr-STC ngày 22/4/2026, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh tại Kỳ họp thứ 2 Quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 (đợt 2), cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết, căn cứ ban hành danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất:

1.1. Về sự cần thiết ban hành danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất **thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất** trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này¹ mà được Hội đồng

¹ khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai quy định: “Điều 79. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực”;

Tại điểm a, khoản 3 và khoản 4, Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 quy định

“3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định”;

“4. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực”.

Như vậy, một trong những điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất là “Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định”;

Đồng thời, tại khoản 1 Điều 10; khoản 1², Điều 11, 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, quy định:

“Điều 10. Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư làm cơ sở thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư”.

“Điều 11. Công bố dự án đầu tư có sử dụng đất đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện:

a) Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định, người có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung

27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn”;

² được sửa đổi bởi Điểm a Khoản 9 Điều 2 Nghị định 225/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu bảo đảm đáp ứng quy định tại Điều 4 của Nghị định này”;

Căn cứ các quy định nêu trên, cần thiết phải ban hành danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất để làm cơ sở cho các cơ quan, đơn vị, nhà đầu tư lập đề xuất dự án đầu tư; thẩm quyền quyết định là Hội đồng nhân dân tỉnh.

1.2. Các căn cứ, điều kiện để ban hành Danh mục các khu đất thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

a) Đối với khu đất thực hiện theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai (dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn).

Căn cứ quy định tại Điều 4, Nghị quyết số 39/2025/NQ-HĐND ngày 10/10/2025 của HĐND tỉnh³, thì các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn) trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh gồm:

“1. Tiêu chí đối với dự án khu đô thị:

a) Dự án xây dựng khu đô thị hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đối với trường hợp không xác định rõ các đơn vị ở, có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị;

b) Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu (đối với các khu vực phải lập quy hoạch phân khu).

2. Tiêu chí đối với dự án khu dân cư nông thôn:

a) Dự án có diện tích đất thực hiện từ 10 ha trở lên;

b) Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung cấp xã”.

b) Đối với khu đất thực hiện theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai (dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực)

Chủ tịch UBND tỉnh đã có văn bản số 4220/UBND-KTN ngày 30/10/2025 chỉ đạo, việc đề xuất danh mục các khu đất phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Kết quả thực hiện đối với các khu đất đã được HĐND tỉnh phê duyệt Danh mục khu đất đấu thầu

2.1. Tổng quan về các khu đất đã được HĐND tỉnh phê duyệt Danh mục khu đất đấu thầu

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024), đến nay HĐND tỉnh đã ban hành 07 Nghị quyết⁴ (trong đó HĐND tỉnh Bắc Giang (cũ) ban

³ Quy định tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

⁴ Gồm các nghị quyết: số 19/NQ-HĐND ngày 03/4/2025; số 48/NQ-HĐND ngày 29/5/2025 của HĐND tỉnh Bắc Giang (cũ) và các Nghị quyết số 333/NQ-HĐND ngày 27/9/2024; số 348/NQ-HĐND ngày 22/10/2024; số 417/QĐ-HĐND ngày 08/4/2025; số 570/NQ-HĐND ngày 27/6/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh (cũ) và 05/NQ-HĐND ngày 29/01/2026 của HĐND tỉnh Bắc Ninh (sau sáp nhập).

hành 02 Nghị quyết; HĐND tỉnh Bắc Ninh (cũ) ban hành 04 Nghị quyết; HĐND tỉnh sau sáp nhập ban hành 01 Nghị quyết) quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư với tổng số 227 khu đất, tổng diện tích 9.766,5 ha. Trong đó:

- Có 119 khu đất thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn với tổng diện tích đất là 9.059 ha.

- Có 39 khu đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với tổng diện tích đất là 142 ha.

- Có 69 dự án thuộc các lĩnh vực khác (theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai) với tổng diện tích đất khoảng 565,5 ha.

2.2. Kết quả thực hiện đến nay

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn

- Có 26 khu đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng diện tích đất 2.661 ha, tổng dân số khoảng 266.966 người.

- Còn lại 93 khu đất với tổng diện tích đất 6.398 ha chưa chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Ngày 29/5/2025, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 Quy định thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi toàn quốc, đồng thời Chính phủ đã ban hành Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025⁵. Theo đó, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu.

c) Đối với các dự án thuộc các lĩnh vực khác (theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai)

- Có 09 khu đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và đang tổ chức lựa chọn nhà đầu tư.

- Có 60 khu đất với tổng diện tích đất 530 ha chưa chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Tổng hợp Danh mục các khu đất đề xuất

3.1. Đối với các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai

a. Đối với các khu đất đề xuất mới

Đề xuất 02 khu đất với diện tích khoảng 5.010,64 ha để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai. Trong đó:

- 01 khu đất với diện tích khoảng 5.000 ha (thuộc địa bàn các phường, xã: Song Liễu, Trí Quả, Thuận Thành, Trạm Lộ, Ninh Xá, Lâm Thao, Gia Bình, Lương Tài, Trung Chính) để thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình.

⁵ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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

- 01 khu đất tại xã Quang Trung để thực hiện dự án “Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Yên Yên” (thay thế cho khu đất có STT 33.1, Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 29/01/2026 của HĐND tỉnh - “Khu dân cư phía Đông xã Quang Tiến”). Lý do thay thế: do khu vực dự kiến thực hiện Khu dân cư phía Đông xã Quang Tiến chưa đáp ứng đầy đủ hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (như hệ thống nước sạch), đồng thời khoảng cách đến KCN Phúc Sơn khá xa (khoảng 3 km) so với khu đất dự kiến thực hiện dự án “Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Yên Yên” (khoảng 0,3 km).

(Chi tiết có Biểu số 1 kèm theo)

b. Đối với các khu đất đề xuất điều chỉnh

Điều chỉnh thông tin 01 khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đã được HĐND tỉnh Bắc Ninh (cũ) phê duyệt tại Nghị quyết số 417/NQ-HĐND ngày 08/4/2025. Cụ thể: khu đất tại STT 21, phụ lục 2 ban hành kèm theo Nghị quyết số 417/NQ-HĐND ngày 08/4/2025 được UBND xã Tam Giang đề xuất điều chỉnh thành: Khu đô thị xã Tam Giang, tỉnh Bắc Ninh; địa điểm khu đất: xã Tam Giang, tỉnh Bắc Ninh. Lý do điều chỉnh: Ngày 05/02/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 180/QĐ-UBND Công bố danh mục đô thị loại II, loại III, phường đạt trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; theo đó, xã Tam Giang được xác định là đô thị loại III vì vậy cần phải điều chỉnh lại tên dự án cho phù hợp, đồng thời cập nhật lại địa điểm thực hiện dự án sau khi tổ chức thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp.

(Chi tiết có Biểu số 2 kèm theo)

3.2. Đối với các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai

Đề xuất 02 khu đất tại xã Xuân Cẩm để thực hiện 02 dự án xây dựng trạm bơm nước thô và tuyến ống dẫn nước thô cho Nhà máy xử lý nước sạch phục vụ KCN Hòa Phú; KCN Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm và vùng phụ cận.

(Chi tiết có Biểu số 3 kèm theo)

3.3. Đánh giá nội dung đề xuất

Qua rà soát, đánh giá cho thấy, các khu đất đề xuất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất nêu trên đáp ứng các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Riêng đối với khu đất thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình thì diện tích, ranh giới cụ thể của dự án sẽ được xác định khi có nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước lập đề xuất dự án.

4. Đề xuất danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Trên cơ sở đề xuất của các cơ quan liên quan, các quy định của pháp luật hiện hành, định hướng thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh và báo cáo của Sở Tài chính tại Tờ trình số 166/TTr-STC ngày 22/4/2026, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Danh

mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 (đợt 2). Cụ thể như sau:

4.1. Đối với Danh mục khu đất đề xuất mới

a. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai

Tổng số: **02 khu đất**, với diện tích khoảng **5.010,64 ha**. (Trong đó, đối với khu đất thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình thì diện tích cụ thể của khu đất sẽ được xác định khi có nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước lập đề xuất dự án).

(Chi tiết có Biểu số 4 kèm theo)

b. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai

Tổng số: **02 khu đất**, với diện tích khoảng **1.389 m²**.

(Chi tiết có Biểu số 5 kèm theo)

4.2. Đối với Danh mục khu đất đã được HĐND thông qua

- Điều chỉnh thông tin đối với **01 khu đất** hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 417/NQ-HĐND ngày 08/4/2025. (Chi tiết có Biểu số 6 kèm theo).

- Đưa ra khỏi Danh mục khu đất hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đối với **01 khu đất** đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 29/01/2026. (Chi tiết có Biểu số 7 kèm theo).

UBND tỉnh trân trọng trình HĐND tỉnh xem xét, Quyết định./.

(Có Dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh ban hành Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 (đợt 2); Tờ trình số 166/TTr-STC ngày 22/4/2026 của Sở Tài chính và tài liệu kèm theo)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực: Tỉnh uỷ, HĐND tỉnh (b/c);
- Các đồng chí Ủy viên BTV Tỉnh uỷ (b/c);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đồng chí thành viên UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, THĐT (th/bc); KTN;
- Lưu: VT, KTN_{Hải}.

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

Phạm Văn Thịnh