

Số: 297/BC - HĐND

Bắc Ninh, ngày 24 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm tra Dự thảo Nghị quyết 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)

(Trình kỳ họp thứ 2, HĐND tỉnh Khóa XX)

Thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh, Ban Kinh tế - Ngân sách tổ chức Hội nghị thẩm tra Tờ trình và dự thảo nghị quyết của UBND tỉnh 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). Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. Kết quả thẩm tra

1. Cơ sở pháp lý

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

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;

Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ về xử lý khó khăn vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ – UBND ngày 19/8/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050

Căn cứ Quyết định 245/QĐ – UBND ngày 20/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống, phân khu số 2, tỷ lệ 1/2000;

2. Cơ sở thực tiễn

Theo tổng hợp báo cáo của UBND tỉnh Bắc Ninh tại Tờ trình số 115/TTr – UBND ngày 23/4/2026, qua rà soát, đến nay HĐND tỉnh đã ban hành 07 Nghị quyết (trong đó HĐND tỉnh Bắc Giang (cũ) ban 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.

Kết quả thực hiện đến nay: 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; Còn lại 93 khu đất với tổng diện tích đất 6.398 ha chưa chấp thuận chủ trương đầu tư. 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.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ Nhất nhiệm kỳ 2025 – 2030, các Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh, Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm 2026 – 2031 của tỉnh Bắc Ninh, Trên cơ sở quy hoạch tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2025 – 2-30, các quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; căn cứ Nghị quyết số 39/2025/NQ – HĐND ngày 10/10/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về 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, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất gồm:

* Khu đô thị và khu dân cư nông thôn đề xuất mới để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo khoản 1, Điều 126 Luật Đất đai:

- Khu đô thị và khu dân cư nông thôn gồm:

+ Khu đô thị: đề xuất khu đất khoảng 5.000 ha để thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình

+ Khu dân cư nông thôn: đề xuất khu đất tại xã Quang Trung 10,24ha để thực hiện dự án Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo xã Quang Trung.

- Khu đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo điểm b, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, gồm:

+ Khu đất số 01: Diện tích khoảng 400 m²; thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trạm bơm nước thô và tuyến ống cấp cho Nhà máy nước sạch tại KCN Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm và vùng phụ cận.

+ Khu đất số 02: Diện tích khoảng 989 m²; thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trạm bơm khai thác nước mặt sông Cầu và tuyến ống phục vụ cấp nước thô cho nhà máy nước sạch trong Khu công nghiệp Hòa Phú.

* Đưa ra khỏi danh mục khu đất đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại Nghị quyết số 05/NQ – HĐND tỉnh đối với dự án Khu dân cư phía Đông xã Quang Tiến (nay là xã Quang Trung).

* Điều chỉnh thông tin đối với 01 khu đất thực 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 08/4/2026: Dự án Khu nhà ở Trung tâm xã Hoà Tiến, huyện Yên Phong theo Quyết định số 180/QĐ – UBND ngày 05/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh 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.

3. Hồ sơ và trình tự, thủ tục

3.1. Hồ sơ trình

- Văn bản số 424/UBND – KT ngày 31/3/2026 của UBND xã Xuân Cẩm về việc tiếp tục rà soát nội dung đề xuất danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn xã Xuân Cẩm.

- Văn bản số 433/UBND – KT ngày 21/4/2026 của UBND xã Quang Trung về việc tiếp tục rà soát nội dung đề xuất danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn xã Quang Trung

- Văn bản số 43/TTr-UBND ngày 17/4/2026 của UBND xã Tam Giang về việc điều chỉnh danh mục khu đất tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn xã Tam Giang, tỉnh Bắc Ninh

(Có hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm theo)

- Tờ trình số 166/TTr – STC ngày 22/4/2026 của Sở Tài chính về danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026 (đợt 2) (Kèm theo hồ sơ quy hoạch phân khu 2 Nam sông Đuống được UBND tỉnh phê duyệt).

3.2. Trình tự thủ tục

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng đúng trình tự, thủ tục, thể thức trình bày đúng quy định tại Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư. Dự thảo nghị quyết được đã được UBND tỉnh thông qua tại phiên họp tháng 04/2026 và Thông báo Kết luận số 234-TB/TU của Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 21/4/2026 về một số nội dung Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo tại phiên họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 21/4/2026.

4. Nội dung trình

4.1. 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:

Ban Kinh tế - Ngân sách thống nhất đánh giá và đề xuất đưa vào Danh mục 02 khu đất để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, cụ thể:

Dự án 1: Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình

- Địa điểm, phạm vi thực hiện: Dự án nằm tại phía Nam sông Đuống, thuộc địa giới hành chính các phường, xã: Song Liễu, Trí Quả, Thuận Thành, Trạm Lộ, Ninh Xá, Lâm Thao, Gia Bình, Lương Tài, Trung Chính.

- Quy mô diện tích: Khoảng 5.000 ha. UBND tỉnh đề nghị diện tích chính xác của khu đất sẽ được xác định cụ thể khi có nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước lập đề xuất dự án xác định.

Qua thẩm tra Ban Kinh tế - Ngân sách sau khi đối chiếu các quy định về tiêu chí điều kiện tại Nghị quyết số 39/2025/NQ – HĐND ngày 10/10/2025 của HĐND tỉnh, cụ thể như sau:

+ Về tiêu chí diện tích: Dự án khu đô thị có diện tích dựng đất khoảng 5000 ha (khoảng 5.000 ha). Dự án đáp ứng đầy đủ tiêu chí khu đô thị quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 39/2025/NQ-HĐND ngày 10/10/2025 của HĐND tỉnh.

+ Về tiêu chí quy hoạch: Theo quy định thì dự án cần đáp ứng đủ 3 loại quy hoạch theo điểm b, khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết 39: 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). Về nội dung này, Ban có ý kiến như sau:

- Tại mục 2.3.1 Khoản 2, Điều 1 Quyết định 367/QĐ – UBND về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh nêu rõ: “*Bổ sung các khu đô thị mới phục vụ Cảng hàng không quốc tế Gia Bình: 5 - Hình thành khu vực phát triển đô thị phía Nam sông Đuống, với trọng tâm dọc 2 bên trục đường kết nối Cảng hàng không quốc tế Gia Bình với Thủ đô Hà Nội; điều chỉnh quy mô dân số dự kiến cho các khu đô thị mới phía Nam sông Đuống phục vụ Cảng hàng không quốc tế Gia Bình tương ứng quy mô diện tích phát triển đô thị tăng thêm khoảng 10.000ha.*”.

Dự án Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình đáp ứng phù hợp quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

- Tại mục 3.2 Khoản 3 Điều 1 Quyết định 245/QĐ – UBND ngày 20/9/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị phía Nam sông Đuống, phân khu số 2, tỷ lệ 1/2000, nêu rõ về tính chất, chức năng khu đô thị: “*Khu đô thị sân bay đa chức năng mang tầm quốc tế (đô thị trong công viên, đô thị phức hợp đa chức năng, đô thị - thương mại dịch vụ và logistic đa phương thức, đô thị gắn với các dịch vụ sân bay,...). Khu đô thị, khu nhà ở phục vụ công nhân và người lao động trong các khu, cụm công nghiệp;*”

Dự án Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình đáp ứng phù hợp quy hoạch phân khu số 2 Nam sông Đuống đã được phê duyệt.

- Đối chiếu với tiêu chí phù hợp với Quy hoạch chung đô thị thì hiện nay UBND tỉnh áp dụng cơ chế đặc thù tại Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 của Chính phủ.

Dự án 2: Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên (nay là xã Quang Trung, tỉnh Bắc Ninh)

- Địa điểm: Thôn Ngo và thôn Tiên Sơn, xã Quang Trung.

- Quy mô diện tích: 10,64 ha.

- Đánh giá pháp lý: Dự án đáp ứng tiêu chí khu dân cư nông thôn theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 39/2025/NQ-HĐND ngày 10/10/2025 của HĐND tỉnh; phù hợp với quy hoạch nông thôn được phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ – UBND ngày 06/5/2021 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Lam Cốt, huyện Tân Yên đến năm 2025; Quyết định số 1139/QĐ – UBND ngày 02/11/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đình Tế - Đồng Đình, thôn Ngo, xã Lam Cốt, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.

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 như sau:

- Nội dung điều chỉnh: Khu đất tại STT 21, Phụ lục 2 ban hành kèm theo Nghị quyết số 417/NQ-HĐND ngày 08/4/2025 được điều chỉnh thành: Khu đô thị xã Tam Giang, tỉnh Bắc Ninh.

- Địa điểm thực hiện: Xã Tam Giang, tỉnh Bắc Ninh.

- Lý do điều chỉnh: Căn cứ Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND tỉnh về việc 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, khu vực xã Tam Giang đã được xác định là đô thị loại III. Việc điều chỉnh tên dự án nhằm đảm bảo sự phù hợp với loại đô thị mới được công nhận, đồng thời, phù hợp với tên xã mới theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

- Đánh giá pháp lý: Dự án phù hợp và đáp ứng các tiêu chí quy định tại Nghị quyết số 39/2025/NQ – HĐND của HĐND tỉnh (*Về tiêu chí diện tích: diện tích dự án 22,4ha đáp ứng; Về tiêu chí phù hợp các quy hoạch: Dự án phù hợp với mục 2 của Mục IV Điều 1 Quyết định 1589/QĐ – TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050: “Thành phố Yên Phong: trung tâm công nghiệp trọng tâm của tỉnh, phát triển dịch vụ công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ cấp vùng”*; phù hợp với điểm d khoản 6 Điều 1 Quyết định 728/QĐ – TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045: “*Đô thị Yên Phong: Trung tâm phát triển công nghiệp, dịch vụ công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ cấp vùng; diện tích tự nhiên 96,93 km²; dân số đến năm 2030 khoảng*

355,000 người: dân số đến năm 2045 khoảng 530.000 người”; phù hợp với Quy hoạch phân khu số 1 (Tam Giang, Hoà Tiến huyện Yên Phong (có hồ sơ kèm theo).

4.2: 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

UBND tỉnh đề xuất đưa vào danh mục 02 khu đất tại xã Xuân Cẩm để thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

Khu đất số 01: Diện tích khoảng 400 m²; thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trạm bơm nước thô và tuyến ống cấp cho Nhà máy nước sạch tại KCN Châu Minh - Bắc Lý - Hương Lâm và vùng phụ cận.

Khu đất số 02: Diện tích khoảng 989 m²; thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trạm bơm khai thác nước mặt sông Cầu và tuyến ống phục vụ cấp nước thô cho nhà máy nước sạch trong Khu công nghiệp Hòa Phú.

Theo Tờ trình và hồ sơ kèm theo, 02 khu đất này phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt, bao gồm: Quy hoạch chung đô thị Hiệp Hòa đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000) tại Quyết định số 661/QĐ-TTg ngày 24/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ và Quy hoạch tài nguyên nước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1622/QĐ-TTg.

II. Đánh giá chung và đề xuất kiến nghị

1. Đánh giá chung

Hồ sơ dự thảo Nghị quyết được chuẩn bị đầy đủ về thành phần, đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định. Việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh dự thảo nghị quyết trên là đúng thẩm quyền.

Sau khi thẩm tra Tờ trình số 115/TTr-UBND ngày 23/4/2026 của UBND tỉnh và dự thảo nghị quyết, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh hoàn thiện dự thảo nghị quyết và hồ sơ kèm theo, theo ý kiến thẩm tra của Ban để trình kỳ họp HĐND tỉnh theo quy định. Nội dung báo cáo thẩm tra đã được Ban Kinh tế - Ngân sách biểu quyết nhất trí thông qua (có biên bản kèm theo).

2. Đề xuất kiến nghị

Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh:

- Khẩn trương hoàn thành đồ án điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021 – 2030, đồ án quy hoạch đô thị khu vực phía Nam sông Đuống, chương

trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở để đảm bảo đầy đủ cơ sở khi triển khai các dự án này.

- Chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá sự phù hợp của các dự án khu đô thị, khu dân cư với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; quy hoạch đô thị, nông thôn, quy hoạch sử dụng đất; chương trình phát triển đô thị, phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo quy định pháp luật, tránh lãng phí đất đai.

- Đối với Danh mục dự án Khu đô thị hỗn hợp Cảng hàng không Quốc tế Gia Bình với quy mô diện tích đất sử dụng lớn, nằm trên địa bàn nhiều xã, phường, khu vực đã có nhiều dự án đầu tư xây dựng được triển khai, dự kiến triển khai theo quy hoạch, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo rà soát vị trí ranh giới và diện tích, để tránh chồng lấn với các dự án khác và các khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở,...hiện hữu, đồng thời xem xét về qui mô dự án cho phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, khả năng thu hút dân cư, tránh lãng phí đất đai và dư thừa quá nhiều nhà ở.

Trên đây là kết quả thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách trân trọng báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- TT HĐND, UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, NN và MT;
- Lãnh đạo, chuyên viên Văn phòng;
- Lưu: VT, CT.HĐND

**TM. BAN KINH TẾ NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Tiến Tài