

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại các Quyết định giao đất của UBND tỉnh, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lam Sơn (đợt 5, giai đoạn 2 tương ứng với đợt 10 dự án)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 03/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua bổ sung danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất để phục vụ mục đích phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên; số 354/QĐ-UBND ngày 11/04/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thị xã Việt Yên; số 486/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Việt Yên; Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 840/QĐ-UBND ngày 29/6/2012 V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); số 407/QĐ-UBND ngày 24/3/2016 v/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B thuộc khu đô

thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); số 614/QĐ-UBND ngày 08/5/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B thuộc Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500); số 1146/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B thuộc Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500); số 276/QĐ-UBND ngày 21/3/2022 phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B thuộc Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 211/QĐ-UBND ngày 26/02/2013 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu B thuộc khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên; số 923/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án Khu B thuộc khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị của: Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lam Sơn¹ tại Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và Đơn xin giao đất ngày 23/10/2025; Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất ngày 25/10/2025; UBND phường Nénh tại tờ trình số 66/Tr-UBND ngày 27/10/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 475/TTr-SNNMT ngày 19/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại các phân lô đất ở CL01, CL03, CL04, CL17 thuộc dự án do điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu B - Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500², cụ thể như sau:

a) Nội dung trước điều chỉnh

STT	Tên phân khu	Tổng hợp diện tích đất trước điều chỉnh (m2)				Ghi chú
		Tổng diện tích theo phân khu	Diện tích đã giao của dự án	Trong đó		
				Giao đất có thu tiền sử dụng đất	G.đất không thu tiền sử dụng đất	
1	CL01	632,0	42,8	42,8	-	
2	CL03	4.216,0	3.148,6	3.148,6	-	
3	CL04	3.743,0	3.706,8	3.706,8	-	
4	CL17	909,0	909,0	909,0	-	
Tổng			7.807,2	7.807,2	-	

¹ Mã số doanh nghiệp: 2400100972.

² Được UBND thị xã Việt Yên phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B – Khu đô thị mới Đình Trám – Sen Hồ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.

b) Nội dung sau điều chỉnh

STT	Tên phân khu	Tổng hợp diện tích đất sau điều chỉnh (m2)				Ghi chú
		Tổng diện tích theo phân khu	Diện tích đã giao 9 đợt	Trong đó		
				Giao đất có thu tiền SDD	G.đất không thu tiền SDD	
1	CL01	535,0	102,1	102,1	-	Điều chỉnh tăng 59,3 m ² từ đất HT1 sang
2	CL03	4.078,0	3.004,8	3.004,8	-	Điều chỉnh giảm 143,8 m ² sang đất CX1 và GT-HTKT
3	CL04	3.047,0	3.015,3	3.015,3	-	Điều chỉnh giảm 691,5 m ² sang đất CX1 và GT-HTKT
4	CL17	908,0	908,0	908,0	-	Điều chỉnh giảm hộ bà Thuận 1,0 m ²
Tổng			7.030,2	7.030,2	-	

Diện tích đất ở sau điều chỉnh tại 04 phân lô trên giảm 777,0 m² (từ 7.807,2 m² sang thành 7.030,2 m²), trong đó: Tăng đất ở tại CL01 diện tích 59,3 m² do chuyển từ đất hạ tầng sang; giảm đất ở tại CL03 diện tích 143,8 m² do chuyển sang đất hạ tầng; giảm đất ở tại CL04 diện tích 691,5 m² do chuyển sang đất hạ tầng; giảm đất ở tại CL17 diện tích 1,0 m² do đo đạc lại hạ tầng đảm bảo không trùng lấn với hộ dân liền kề đất dự án;

c) Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo việc sử dụng đất theo đúng Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B thuộc Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND thị xã Việt Yên (trước đây) phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1086/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 và làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

d) Thời điểm điều chỉnh: Từ ngày ban hành Quyết định này.

e) Các nội dung khác giữ nguyên theo các quyết định của UBND tỉnh: số 136/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 (đợt 1); số 789/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 (đợt 2); số 138/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 (đợt 3); số 552/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất; số 192/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 (đợt 4); số 682/QĐ-UBND ngày 05/8/2020 đợt 5 (giao đất đợt 1, giai đoạn 2); số 16/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 (đợt 6); số 842/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 (đợt 2, giai đoạn 2 tương ứng với đợt 7 dự án); số 1321/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 (đợt 3, giai đoạn 2, tương ứng với đợt 8 dự án); số 791/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (đợt 4, giai đoạn 2, tương ứng với đợt 9 dự án);

2. Cập nhật, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất diện tích giao đất toàn bộ dự án (theo phân khu, diện tích đã giao đất, tên, công năng tương ứng với Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt).

(Có biểu cơ cấu được cập nhật và điều chỉnh kèm theo)

- Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo việc sử dụng đất theo đúng Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu B thuộc Khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500) được UBND thị xã Việt Yên phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1086/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

- Thời điểm điều chỉnh: Từ ngày ban hành Quyết định này.

- Các nội dung khác giữ nguyên theo các quyết định của UBND tỉnh: số 136/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 (đợt 1); số 789/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 (đợt 2); số 138/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 (đợt 3); số 552/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất; số 192/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 (đợt 4); số 682/QĐ-UBND ngày 05/8/2020 đợt 5 (giao đất đợt 1, giai đoạn 2); số 16/QĐ-UBND ngày 20/01/2021 (đợt 6); số 842/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 (đợt 2, giai đoạn 2 tương ứng với đợt 7 dự án); số 1321/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 (đợt 3, giai đoạn 2, tương ứng với đợt 8 dự án); số 791/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 (đợt 4, giai đoạn 2, tương ứng với đợt 9 dự án);

3. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 8.183,2 m² đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước tại phường đã được cấp có thẩm quyền thu hồi đất và thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

(UBND thị xã Việt Yên, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của thị xã, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác, đúng quy định pháp luật của việc xác định nguồn gốc đất, thu hồi và phê duyệt Phương án BTGPMB đối với diện tích nêu trên)

Mục đích sử dụng đất sau khi chuyển: *Chuyển sang các loại đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án: Thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu B - khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh và phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh).*

Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định trên các tờ Bản đồ địa chính khu đất và hồ sơ kèm theo).

4. Giao đất (đợt 5, giai đoạn 2 tương ứng với đợt 10 của dự án) toàn bộ diện tích 8.183,2 m² đất đã được chuyển mục đích sử dụng đất tại mục 3 nêu trên cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lam Sơn, cụ thể như sau:

4.1. Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu B - khu đô thị mới Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên *(nay là phường Nénh và phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh).*

(Loại đất theo Bảng thống kê diện tích giao đất theo bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo)

4.2. Thời hạn giao đất: Theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư đã được chấp thuận.

4.3. Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định theo các tờ Bản đồ địa chính khu đất và hồ sơ kèm theo

4.4. Hình thức giao đất:

+ Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở: 2.105,3 m².

+ Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được duyệt với diện tích: 6.077,9 m² (gồm đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 5.652,1 m²; đất ở và kinh doanh dịch vụ: 425,8 m²).

4.5. Phương thức giao đất: Giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

4.6. Nhà đầu tư phải chịu các hạn chế về quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5. Địa điểm: Phường Phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định sự phù hợp, tuân thủ quy định của pháp luật trong việc đề xuất Chủ tịch UBND tỉnh quyết định chuyển mục đích cho thuê đất; thu phí, lệ phí; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1 chỉnh lý biến động, xử lý giấy chứng nhận các thửa đất đã thu hồi theo quy định; tham mưu thực hiện xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp; xác định và diện chuyển thông tin diện tích đất chuyên trồng lúa nước đến Cơ quan thuế theo quy định; đôn đốc nhà đầu tư thực hiện đăng ký đất đai, hướng dẫn lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đảm bảo các điều kiện liên quan theo quy định pháp luật; thường xuyên tổ chức đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc đưa đất vào sử dụng của nhà đầu tư dự án; tổ chức giao đất thực địa cho nhà đầu tư theo quy định.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1: Chỉnh lý, cập nhật biến động đất đai và quản lý hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Sở Tài chính: Chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các nội dung liên quan đến lĩnh vực đấu thầu, đầu tư làm cơ sở để chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án theo quy định tại Điều 224 Luật Đất đai; thường xuyên kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư đã được chấp thuận.

4. Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các nội dung liên quan đến quy hoạch xây dựng, sự phù hợp của dự án đối với Kế hoạch phát triển nhà ở và các nội dung khác theo thẩm quyền làm cơ sở giao đất theo quy định tại Điều 224 Luật Đất đai; đôn đốc nhà đầu tư hoàn thành dự án, đưa vào khai thác, vận hành theo đúng dự án đầu tư đã được chấp thuận; xử lý nghiêm, kịp thời các vi phạm có liên quan đến hoạt động xây dựng và vận hành dự án (nếu có).

5. Thuế tỉnh Bắc Ninh: Xác định và thông báo tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp theo quy định sau khi nhận được thông tin địa chính của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Hướng dẫn, đôn đốc Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lam Sơn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích được giao theo quy định của pháp luật.

6. UBND phường Nénh: Chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với việc đảm bảo dự án phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch có liên quan của địa phương; việc xác định nguồn gốc, loại đất, việc thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng, và việc đề xuất chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường giao đất thực địa cho nhà đầu tư; thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc sử dụng đất, thực hiện dự án và kiểm tra, giám sát việc thực hiện phương án sử dụng tầng đất mặt của chủ đầu tư, đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật về trồng trọt; kịp thời xử lý nghiêm các vi phạm theo quy định (nếu có); thực hiện rà soát và xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất gửi cho cơ quan thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất theo quy định;

7. Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lam Sơn:

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Nénh và các cơ quan có liên quan nhận bàn giao đất trên thực địa; thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích được phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất theo quy định pháp luật; đưa đất vào sử dụng và sử dụng đất đúng ranh giới, mục đích được giao; nộp đầy đủ tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo quy định; chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường và các pháp luật có liên quan.

b) Nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định.

c) Xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dự án trên phần diện tích đất được giao theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và dự án đầu tư đã được chấp thuận; sau khi thi công xong bàn giao toàn bộ phần đất công cộng xác định tại Quyết định chấp thuận đầu tư dự án cho UBND các phường có liên quan để quản lý, đưa vào sử dụng đúng quy định. Nộp phí và lệ phí theo quy định.

d) Chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính (gồm cả khoản tiền M3 nếu có) và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tài chính; Sở Xây dựng; Thuế tỉnh Bắc Ninh; UBND phường Nénh; Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1; Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lam Sơn và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lam Sơn (trả kết quả tại Trung tâm Phục vụ HCC);
- Phòng QLDD - Sở NN&MT (lưu hồ sơ);
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, TH-ĐT, KTN, KTTH, Trung tâm thông tin (đăng tải)
- Lưu: VT, KTN_{Việt Anh}.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đào Quang Khải