

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Trung tâm Kim 1 để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm Kim 1, xã Phụng Sơn, huyện Lục Ngạn (nay là phường Phụng Sơn, tỉnh Bắc Ninh)

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 18/01/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 03/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua 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 Bắc Giang: Số 251/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Lục Ngạn; số 493/QĐ-UBND ngày 11/5/2025 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Chũ; số 905/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; số 1317/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023; số 1058/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm Kim 1, xã Phụng Sơn, huyện Lục Ngạn; số 83/QĐ-UBND ngày 04/8/2025 về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm Kim 1, xã Phụng Sơn, huyện Lục Ngạn;

Căn cứ Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 5/4/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm Kim 1, xã Phụng Sơn, huyện Lục Ngạn;

Xét đề nghị của: Công ty TNHH Trung Tâm Kim 1¹ tại Đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất và Đơn xin giao đất ngày 30/9/2025; UBND phường Phụng Sơn tại Tờ trình số 65/TTr-UBND ngày 01/10/2025; Biên bản thẩm định hồ sơ giao đất ngày 15/10/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 510/TTr-SNNMT ngày 25/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất:

1. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) với diện tích 34.873,6 m² (trong đó: Đất ở tại đô thị: 1.076,3 m²; đất trồng cây lâu năm: 9.030,6 m²; đất trồng lúa: 23.461,6 m²; đất nghĩa trang, nghĩa địa: 55,4 m²; đất giao thông: 1.201,7 m²; đất thủy lợi: 48,0 m²) đất đã được cấp có thẩm quyền² thu hồi đất và thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng.

(Có bảng tổng hợp danh sách các thửa đất kèm theo Tờ trình số 65/TTr-UBND ngày 01/10/2025 của Chủ tịch UBND phường Phụng Sơn)

2. Giao đất (đợt 1) toàn bộ diện tích 34.873,6 m² đất đã chuyển mục đích tại mục 1 nêu trên cho Công ty TNHH Trung Tâm Kim 1 để thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm Kim 1, xã Phụng Sơn, huyện Lục Ngạn (*nay là phường Phụng Sơn, tỉnh Bắc Ninh*), cụ thể như sau:

2.1. Mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm Kim 1, xã Phụng Sơn, huyện Lục Ngạn.

2.2. Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư đã được chấp thuận và Hợp đồng dự án có sử dụng đất đã được ký.

2.3. Hình thức sử dụng đất:

a) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở: 9.531,4 m².

b) Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư để xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 25.342,2 m² (*gồm: Đất thương mại dịch vụ: 5.991,3 m²; đất văn hóa: 651,2 m²; đất cây xanh: 563,7 m²; đất giao thông: 16.445,5 m²; đất kỹ thuật: 1.690,5 m²*).

(Có danh sách tổng hợp giao đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo)

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

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

3. Giao cho UBND phường Phụng Sơn quản lý 463,0 m² đất đã được thu hồi ngoài chỉ giới thực hiện dự án (*không chuyển mục đích sử dụng đất*) để quản lý theo quy hoạch và pháp luật về đất đai.

¹ Mã số doanh nghiệp: 2401025478 (.

² UBND huyện Lục Ngạn, UBND thị xã Chũ, UBND phường Phụng Sơn.

4. Địa điểm: Phường Phương Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

(Vị trí, ranh giới khu đất được xác định trên tờ chính lý bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1:1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1) duyệt ngày 19/6/2025 và bản đồ giao đất đợt 1 theo Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 13/12/2021 do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, xác nhận ngày 01/10/2025)

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

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh nêu trên; thu phí, lệ phí; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1 chỉnh lý biến động đất đai theo quy định; thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc sử dụng đất của nhà đầu tư; đôn đốc UBND phường Phương Sơn thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện phương án sử dụng tầng đất mặt của nhà đầu tư, đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật về trồng trọt; xử lý kịp thời các vi phạm về đất đai, môi trường có liên quan của nhà đầu tư (nếu có); xác định giá đất cụ thể đối với phần diện tích đã chuyển mục đích sử dụng đất trong thời hạn và theo quy định pháp luật.

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 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 2024; thường xuyên tổ chức kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung 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: Hướng dẫn, đôn đốc người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích được giao theo quy định của pháp luật (bao gồm cả việc thu khoản tiền M3 theo quy định).

6. UBND phường Phương Sơn: 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 đất, loại đất, việc thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng và đề xuất chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, hoàn thành việc giao đất thực địa cho nhà đầu tư trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Quyết định này; 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); đơn đốc nhà đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với khoản tiền M3 theo quy định; 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; chỉ đạo cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính.

7. Công ty TNHH Trung Tâm Kim 1:

a) 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; 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) Xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của dự án trên phần diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; sau khi thi công xong bàn giao toàn bộ đất và hạ tầng công trình công cộng, thương mại dịch vụ... cho UBND phường Phụng Sơn để quản lý, đưa vào sử dụng đúng quy định.

c) Chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính (gồm cả khoản tiền M3) 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 Phụng Sơn; Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1, Công ty TNHH Trung Tâm Kim 1 và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công ty TNHH Trung Tâm Kim 1 (*trả kết quả tại Trung tâm phục vụ HCC*);
- Phòng QLĐĐ-Sở NNMT (*lưu HS*).
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, TH-ĐT, KTTH_{Huân}, KTN_{Tài}, Trung tâm thông tin (đăng tải);
- Lưu: VT, KTN_{Việt Anh}.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đào Quang Khải

BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH CMDĐ SDD VÀ GIAO ĐẤT (ĐỢT 1)
DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM KIM 1, XÃ PHƯỢNG SƠN, HUYỆN LỤC NGẠN
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của Chủ tịch UBND tỉnh)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích theo Quy hoạch (m ²)	Diện tích CMDĐ, giao đất đợt 1 (m ²)	Diện tích đất chưa giao (m ²)	Ghi chú
I	Giao đất có thu tiền sử dụng đất		14.724,0	9.531,4	5.192,6	
1	Đất ở liền kề	LK-01	824,0	0,00	824,0	
2	Đất ở liền kề	LK-02	3.645,0	2.610,1	1.034,9	
3	Đất ở liền kề	LK-03	2.535,0	579,4	1.955,6	
4	Đất ở liền kề	LK-04	2.244,0	1.405,4	838,6	
5	Đất ở liền kề	LK-05	2.977,0	2.437,5	539,5	
6	Đất ở liền kề	LK-06	1.280,0	1.280,0	0,0	
7	Đất ở liền kề	LK-07	1.219,0	1.219,0	0,0	
II	Giao đất không thu tiền sử dụng đất		33.004,0	25.342,2	7.661,8	
1	Đất thương mại dịch vụ	TM-DV	6.139,0	5.991,3	147,7	
2	Đất văn hóa	VH	815,0	651,2	163,8	
3	Đất cây xanh	CX	1.330,0	563,7	766,3	
3.1	Đất cây xanh	CX-01	101,0	0,0	101,0	
3.2	Đất cây xanh	CX-02	513,0	334,0	179,0	
3.3	Đất cây xanh	CX-03	716,0	229,7	486,3	
4	Đất giao thông		22.670,0	16.445,5	6.224,5	
4.1	Đất giao thông nội bộ	GT	20.999,0	14.922,7	6.076,3	
4.2	Đất bãi đỗ xe tỉnh 1	P-01	1.174,0	1.042,7	131,3	
4.3	Đất bãi đỗ xe tỉnh 2	P-02	497,0	480,1	16,9	
5	Đất kỹ thuật	KT	2.050,0	1.690,5	359,5	
TỔNG			47.728,0	34.873,6	12.854,4	

* Ghi chú: Quy hoạch sử dụng đất của dự án được UBND huyện Lục Ngạn phê duyệt tại Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng Khu dân cư trung tâm Kim 1, xã Phượng Sơn, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500.