

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 1) cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ngôi Sao để thực hiện dự án: Khu đô thị mới chợ Nông sản huyện Lục Ngạn (nay là phường Chũ, 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: Nghị định 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: 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, tỉnh Bắc Giang; số 1264/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu đô thị mới chợ Nông sản huyện Lục Ngạn; số 311/QĐ-UBND ngày 07/10/2025 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Khu Đô thị mới Chợ Nông sản huyện Lục Ngạn; số 789/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới nông sản huyện Lục Ngạn (tỷ lệ 1/500); số 645/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu Đô thị mới Chợ Nông sản huyện Lục Ngạn (nay là phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh);

Xét đề nghị của: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Ngôi Sao¹ tại Đơn xin giao đất và đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 23/10/2025; UBND phường Chũ tại Tờ trình số 40/TTr-UBND ngày 27/10/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 427/TTr-SNNMT ngày 10/11/2025.

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 192.539,8m² (trong đó: Đất trồng lúa nước (LUC): 28.994,2 m²; đất trồng cây lâu năm (CLN): 128.465,9 m²; đất ở tại đô thị (ODT): 14.737,7 m²; đất giao thông (DGT): 18.634,9 m²; đất thủy lợi (DTL): 844,4m²; đất năng lượng (DNL): 30m²; đất chợ (DCH): 832,7m²) đất đã được cấp có thẩm quyền² thu hồi đất và thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng.

(Chi tiết danh sách các thửa đất đề nghị chuyển mục đích kèm theo số 40/TTr-UBND ngày 27/10/2025 của UBND phường Chũ)

2. Giao đất toàn bộ diện tích (192.539,8m²) chuyển mục đích sử dụng đất tại mục 1 nêu trên cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Ngôi Sao để thực hiện dự án: Khu đô thị mới chợ Nông Sản, huyện Lục Ngạn *(nay là phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh)*, cụ thể như sau:

2.1. Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án Khu đô thị mới chợ Nông Sản, huyện Lục Ngạn.

2.2. Thời hạn sử dụng đất: Xác định theo thời gian hoạt động của dự án đầu tư đã được chấp thuận.

2.3. Hình thức giao đất:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở: 48.411,5 m².
- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: 144.128,3 m².

(Có danh sách tổng hợp các phân khu thống kê trên bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo)

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

3. Giao cho Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Chũ quản lý 268,4m² đất đã thu hồi nằm 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.

4. Địa điểm: Phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh.

¹ Mã số doanh nghiệp: 2400938299.

² UBND huyện Lục Ngạn, UBND thị xã Chũ và Chủ tịch UBND phường Chũ.

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; tổ chức giao đất trên thực địa cho nhà đầu tư; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1 chỉnh lý biến động theo quy định; thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc sử dụng đất của dự án; xác định giá đất cụ thể đối với phần diện tích đã chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 1) 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 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 tổ chức 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; thực hiện đầy đủ nội dung quản lý nhà nước liên quan đến lĩnh vực ngành quản lý đối với dự án; 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 các vi phạm có liên quan đến hoạt động xây dựng và vận hành dự án (nếu có).

5. Thuế tỉnh Bắc Ninh có trách nhiệm:

- Xác định số tiền phải nộp, gửi thông báo số tiền phải nộp, xác nhận đã hoàn thành việc nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản 7 mục I Phần III, phụ lục I, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (được bổ sung tại điểm b, khoản 4, Điều 6, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025);

- Xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp; Hướng dẫn, đôn đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Ngôi Sao thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích được giao theo quy định của pháp luật.

6. UBND phường Chũ: 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; về tính chính xác về nguồn gốc, loại, diện tích và đảm bảo đúng quy định pháp luật về quy trình, trình tự thu hồi đất, BTGPMB, kết quả thực hiện phương án BTGPMB đối với diện tích trên; thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc sử dụng đất, thực hiện dự án và kiểm tra, kịp thời xử lý nghiêm các vi phạm theo quy định (nếu có); chỉ đạo cập nhật và chỉnh lý hồ sơ địa chính;

7. Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Chũ: Thiết lập hồ sơ, quản lý chặt chẽ diện tích được giao đất tại mục 3 Điều 1 Quyết định này, không để xảy ra lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Ngôi Sao:

a) Nộp phí, lệ phí theo quy định; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường 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; 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 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 phường Chũ 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 Chũ; Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh số 1; Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Chũ; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Ngôi Sao và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Ngôi Sao *(trả kết quả tại Trung tâm Phục vụ hành chính công)*;
- 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

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU, DIỆN TÍCH CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIAO ĐẤT (ĐỢT 1)

Dự án: Khu đô thị mới Chợ Nông sản huyện Lục Ngạn (nay là phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh)

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích theo Quy hoạch (m ²)	DT CMD, giao đất đợt 1(m ²)	DT đất còn lại chưa giao (m ²)	Ghi chú
I	Diện tích đất ở giao đất có thu tiền sử dụng đất		53.632,0	48.411,5	5.220,5	
1	Đất ở liền kề	LK-01	1.794,0	1.356,5	437,5	
2	Đất ở liền kề	LK-02	2.244,0	1.834,4	409,6	
3	Đất ở liền kề	LK-04	4.372,0	3.388,2	983,8	
4	Đất ở liền kề	LK-05	5.027,0	3.420,1	1.606,9	
5	Đất ở liền kề	LK-06	4.935,0	4.436,1	498,9	
6	Đất ở liền kề	LK-07	4.884,0	4.204,6	679,4	
7	Đất ở liền kề	LK-08	5.002,0	4.397,6	604,4	
8	Đất ở liền kề	LK-09	5.121,0	5.121,0	0,0	
9	Đất ở liền kề	LK-10	5.116,0	5.116,0	0,0	
10	Đất ở liền kề	LK-11	5.288,0	5.288,0	0,0	
11	Đất ở liền kề	LK-12	4.308,0	4.308,0	0,0	
12	Phân lô biệt thự	BT	5.541,0	5.541,0	0,0	
II	Diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất		186.745,0	144.128,3	42.616,7	
1	Đất ở liền kề	LK-03	2.594,0	1.749,9	844,1	<i>Đất bố trí</i>

2	Đất ở bố trí tái định cư	LK-13	2.684,0	1.736,0	948,0	<i>tái định cư</i>
3	Đất ở bố trí tái định cư	LK-14	4.156,0	4.156,0	0,0	
4	Đất nhà ở xã hội	HH-OCT	10.250,0	6.966,0	3.284,0	
5	Đất thương mại dịch vụ	TM-DV	2.361,0	2.361,0	0,0	
6	Đất trường mầm non	NTR	5.189,0	5.148,0	41,0	
7	Đất văn hóa	VH	2.192,0	2.077,6	114,4	
8	Đất cây xanh - mặt nước - thể thao	CX,TT	17.464,0	10.291,5	7.172,5	
8.1	Đất cây xanh liền kề	CXLK	784,0	666,2	117,8	
8.2	Đất cây xanh	CX-01	5.586,0	3.994,0	1.592,0	
8.3	Đất cây xanh	CX-02	4.204,0	966,4	3.237,6	
8.4	Đất cây xanh	CX-03	4.284,0	4.281,0	3,0	
8.5	Đất cây xanh	CX-04	2.376,0	153,9	2.222,1	
8.6	Đất cây xanh thể thao	CXCL	230,0	230,0	0,0	
9	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		128.955,0	100.035,2	28.919,8	
9.1	Đất giao thông	GT	116.933,0	95.187,7	21.745,3	
9.2	Đất bãi đỗ xe tĩnh 1	P-01	4.259,0	1.426,9	2.832,1	
9.3	Đất bãi đỗ xe tĩnh 2	P-02	1.243,0	1.243,0	0,0	
9.4	Đất bãi đỗ xe tĩnh 3	P-03	2.378,0	1.508,9	869,1	
9.5	Đất bãi đỗ xe tĩnh 4	P-04	4.142,0	668,7	3.473,3	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	KT	10.900,0	9.607,1	1.292,9	
TỔNG (I+II)			240.377,0	192.539,8	47.837,2	