

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 và Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang (chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH Tân Phát Land để thực hiện Dự án: Khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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;

Căn cứ Hợp đồng Dự án xây dựng các tuyến đường trục khu dân cư thôn Chằm, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) số 01/2018/HĐDA-BT.CHAM giữa UBND huyện Lục Nam và Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phát và Công ty cổ phần Cơ khí xây dựng Đại Mỗ được ký ngày 02/7/2018; các Phụ lục Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT): số 01/2018/PLHĐBT.CHAM ngày 31/7/2018; số 02/2019/PLHĐ-BT.CHAM 08/8/2019; số 03/2020/PLHĐ-BT.CHAM ngày 25/8/2020; số 04/2021/PLHĐ-BT.CHAM ngày 30/6/2021; số 05/2021/PLHĐ-BT.CHAM ngày 26/10/2021; số 06/2022/PLHĐBT.CHAM ngày 11/5/2022; số 07/2022/PLHĐ-BT.CHAM ngày 26/8/2022; số 08/2022/PLHĐ-BT.CHAM ngày 17/11/2022; số 09/2023/PLHĐ-BT.CHAM ngày 03/2/2023; số 10/2023/PLHĐ-BT.CHAM ngày 14/7/2023; số 11/2024/PLHĐ-BT.CHAM ngày 21/02/2024 giữa Ủy ban nhân dân huyện Lục Nam và Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phát và Công ty cổ phần Cơ khí xây dựng Đại Mỗ (Doanh nghiệp thực hiện dự án là Công ty TNHH Tân Phát Land);

Theo đề nghị của Công ty TNHH Tân Phát Land tại đơn đề nghị điều chỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất ngày 14/5/2025; UBND huyện

Lục Nam tại Tờ trình số 87/TTr-UBND ngày 22/5/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 372/TTr-TNMT ngày 29/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.

I. Điều chỉnh, bổ sung điểm 2.2 khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang:

1. Nội dung trước khi điều chỉnh, bổ sung:

“Giao 47.536,7 m² đất cho Công ty TNHH Tân Phát Land để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị”.

2. Nội dung sau khi điều chỉnh, bổ sung:

“Giao 47.536,7 m² đất cho Công ty TNHH Tân Phát Land để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, trong đó: Đất các công trình công cộng 778,0 m²; Đất cây xanh, mặt nước 401,5 m²; đất kỹ thuật (hạ tầng sau nhà) 7029,4 m²; đất giao thông, bãi đỗ xe 39.327,8 m²”.

II. Điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang:

1. Điều chỉnh, bổ sung điểm 1.2 khoản 1 Điều 1

a. Nội dung trước khi điều chỉnh, bổ sung:

“2. Giao toàn bộ diện tích 131.752,9 m² đất chuyển mục đích sử dụng tại mục 1 nêu trên cho Công ty TNHH Tân Phát Land để xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam và thanh toán hợp đồng BT hoàn thành đợt 2, cụ thể như sau:

- Giao 15.083,4 m² đất ở có thu tiền sử dụng đất để thanh toán dự án BT hoàn thành đợt 2 theo nguyên tắc ngang giá và theo quy định của pháp luật (Có danh sách có lô đất chi tiết kèm theo).

- Diện tích đất ở để xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất để thanh toán theo Quyết định thanh toán của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật (Chỉ giao đất thanh toán sau khi xác định đáp ứng đủ các điều kiện thanh toán theo nguyên tắc ngang giá, tương đương theo quy định pháp luật) còn lại là: 38.358,7 m².

- Diện tích đất giao đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết khu đô thị, sau khi hoàn thành bàn giao lại Nhà nước quản lý: 78.310,8 m². Thời hạn giao đất: Theo thời gian hoạt động dự án đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận”.

(Có bảng tổng hợp diện tích, cơ cấu các loại đất sau điều chỉnh, bổ sung kèm theo)

Thời hạn giao đất: Theo thời gian hoạt động dự án đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận”.

b. Nội dung sau khi điều chỉnh, bổ sung:

“2. Giao toàn bộ diện tích 131.752,9 m² đất chuyển mục đích sử dụng tại mục 1 nêu trên cho Công ty TNHH Tân Phát Land để xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam và thanh toán hợp đồng BT hoàn thành đợt 2, cụ thể như sau:

- Giao 10.822,8 m² đất ở có thu tiền sử dụng đất để thanh toán dự án BT hoàn thành đợt 2 theo nguyên tắc ngang giá và theo quy định của pháp luật (Có danh sách có lô đất chi tiết kèm theo).

- Diện tích đất ở để xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất để thanh toán theo Quyết định thanh toán của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật (Chỉ giao đất thanh toán sau khi xác định đáp ứng đủ các điều kiện thanh toán theo nguyên tắc ngang giá, tương đương theo quy định pháp luật) còn lại là: 42.402,8 m².

- Diện tích đất giao đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết khu đô thị, sau khi hoàn thành bàn giao lại Nhà nước quản lý: 78.527,3 m². Thời hạn giao đất: Theo thời gian hoạt động dự án đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận”.

(Có bảng tổng hợp diện tích, cơ cấu các loại đất sau điều chỉnh, bổ sung kèm theo)

Thời hạn giao đất: Theo thời gian hoạt động dự án đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận”.

2. Điều chỉnh, bổ sung khoản 2 Điều 2

a. Nội dung trước khi điều chỉnh:

“2. Giao toàn bộ diện tích 43.722,4 m² đất chuyển mục đích sử dụng tại mục 1 cho Công ty TNHH Tân Phát Land để xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, cụ thể như sau:

- Diện tích đất ở để xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Chỉ giao đất thanh toán sau khi xác định đáp ứng đủ các điều kiện thanh toán theo nguyên tắc ngang giá, tương đương theo quy định pháp luật): 4.418,8 m² tại các phân lô đất ở liền kề và phân lô đất biệt thự.

- Diện tích đất giao đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết khu đô thị, sau khi hoàn thành bàn giao lại Nhà nước quản lý: 39.303,6 m².

(Có bảng tổng hợp diện tích, cơ cấu các loại đất sau khi chuyển mục đích kèm theo)”

b. Nội dung sau khi điều chỉnh:

“2. Giao toàn bộ diện tích 43.722,4 m² đất chuyển mục đích sử dụng tại mục 1 cho Công ty TNHH Tân Phát Land để xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, cụ thể như sau:

- Diện tích đất ở để xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Chỉ giao đất thanh toán sau khi xác định đáp ứng đủ các điều kiện thanh toán theo nguyên tắc ngang giá, tương đương theo quy định pháp luật): 4.361,5 m² tại các phân lô đất ở liền kề và phân lô đất biệt thự.

- Diện tích đất giao đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết khu đô thị, sau khi hoàn thành bàn giao lại Nhà nước quản lý: 39.360,9 m².

(Có bảng tổng hợp diện tích, cơ cấu các loại đất sau khi chuyển mục đích kèm theo) ”.

II. Lý do điều chỉnh:

- Xác định chính xác cơ cấu sử dụng từng loại đất theo quy hoạch chi tiết dự án đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh diện tích đất ở có thu tiền sử dụng đất để thanh toán dự án BT hoàn thành đợt 2 (theo nguyên tắc ngang giá và theo quy định của pháp luật) đã giao tại Quyết định 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang để phù hợp với Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 UBND tỉnh Bắc Giang về việc thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án: Xây dựng các tuyến đường trục khu dân cư thôn Chằm, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT); Quyết định số 105/QĐ-UBND ngày 21/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới phía Đông, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam đợt 2 (để thanh toán Dự án: Xây dựng các tuyến đường trục khu dân cư thôn Chằm, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao BT).

- Điều chỉnh các diện tích đất đã giao đảm bảo cơ cấu sử dụng đất phù hợp Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, (tỷ lệ 1/500) và Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 UBND huyện Lục Nam về việc đính chính Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Lục Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, (tỷ lệ 1/500).

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

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chịu trách nhiệm về sự phù hợp, tuân thủ quy định của pháp luật trong việc đề xuất UBND tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh; đôn đốc chủ 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 theo quy định; thường xuyên tổ chức đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc đưa đất vào sử dụng của chủ dự án.

2. Sở Xây dựng: Chịu trách nhiệm trong việc thẩm định, cho ý kiến đối với việc điều chỉnh các Quy hoạch chi tiết dự án của UBND huyện Lục Nam làm cơ sở điều chỉnh quyết định giao đất; thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện dự án theo đúng Giấy phép xây dựng đã được cấp.

4. UBND huyện Lục Nam: Chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc tham mưu điều chỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án làm cơ sở điều chỉnh quyết định giao đất;; thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát, đôn đốc việc sử dụng đất, thực hiện dự án và chấp hành pháp luật của chủ dự án.

5. Công ty TNHH Tân Phát Land: Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai do điều chỉnh Quyết định giao đất theo quy định; đưa đất vào sử dụng và sử dụng đất đúng mục đích được giao; chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường và pháp luật có liên quan. Trong quá trình sử dụng đất, nếu có sự thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất tại quyết định này, phải kịp thời báo cáo các cơ quan có thẩm quyền và thực hiện thủ tục điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

Điều 3: Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng; Chi cục Thuế khu vực VI; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam; Chủ tịch UBND thị trấn Đồi Ngô; Công ty TNHH Tân Phát Land và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Bắc Giang./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công ty TNHH Tân Phát Land;
- Phòng QLDD - Sở NN&MT (lưu hồ sơ);
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, KTTH, TH, KTN;
- Lưu: VT, KTN_{SN}.

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

Phạm Văn Thịnh

BẢNG TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH CƠ CẤU DIỆN TÍCH ĐẤT

DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA ĐÔNG, THỊ TRẤN ĐÔI NGÔ, HUYỆN LỤC NAM

(Kèm Quyết định số: / QĐ- UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang)

STT	Chức năng	Ký hiệu	Tổng diện tích đất quy hoạch theo QĐ số 139/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 (m2)	Diện tích đất đã giao (m2)				Sau khi Điều chỉnh lại				Diện tích đất còn lại chưa giao (m2)
				Đợt 1 (QĐ số 1068/QĐ-UBND ngày 7/10/2021)	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thanh toán đợt 2	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thi công đợt 2	Đợt 3 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024)	Đợt 1 (QĐ số 1068/QĐ-UBND ngày 7/10/2021)	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thanh toán đợt 2	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thi công đợt 2	Đợt 3 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024)	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]=[4]-[9]-[10]-[11]
I	Đất ở mới	ODT	98.595,6	41.008,6	15.083,4	53.442,1	4.418,8	41.008,6	10.822,8	53.225,6	4.361,5	98.595,6
1	Đất nhà ở chia lô	OLK	82.276,1	37.706,3	15.083,4	40.977,5	3.592,3	37.706,3	10.822,8	40.977,5	3.592,3	0,0
	Nhà ở chia lô	OLK.1	1.410,5	259,8	1.150,7	1.150,7	-	259,8	1.150,7	1.150,7		-
	Nhà ở chia lô	OLK.2	7.637,0	6.783,6	853,4	853,4	-	6.783,6	853,4	853,4		
	Nhà ở chia lô	OLK.3	3.612,8	3.612,8	-	-	-	3.612,8				-
	Nhà ở chia lô	OLK.4	5.765,1	5.765,1	-	-	-	5.765,1				-
	Nhà ở chia lô	OLK.5	2.852,2	2.852,2	-	-	-	2.852,2				-
	Nhà ở chia lô	OLK.6	1.765,7	1.765,7	-	-	-	1.765,7				-
	Nhà ở chia lô	OLK.7	2.410,3	2.410,3	-	-	-	2.410,3				-
	Nhà ở chia lô	OLK.8	2.663,2	2.663,2	-		-	2.663,2				-
	Nhà ở chia lô	OLK.9	5.423,1	5.411,7	11,4	11,4		5.411,7	11,4	11,4		
	Nhà ở chia lô	OLK.10	3.520,0	3.520,0				3.520,0				-
	Nhà ở chia lô	OLK.11	671,0			671,0		-		671,0		-
	Nhà ở chia lô	OLK.12	2.298,6			1.012,5	1.286,1	-		1.012,5	1.286,1	-
	Nhà ở chia lô	OLK.13	1.012,7			0,2	1.012,5	-		0,2	1.012,5	-
	Nhà ở chia lô	OLK.14	829,0			829,0		-		829,0		-
	Nhà ở chia lô	OLK.15	2.661,9	2.661,9				2.661,9		-		-
	Nhà ở chia lô	OLK.16	4.475,3		2.261,5	4.475,3		-	2.261,50	4.475,3		-
	Nhà ở chia lô	OLK.17	4.372,5		2.055,3	4.358,9	13,6	-	2.055,30	4.358,9	13,6	
	Nhà ở chia lô	OLK.18	2.144,5			2.144,5		-		2.144,5		-
	Nhà ở chia lô	OLK.19	4.289,6			4.289,6		-		4.289,6		-
	Nhà ở chia lô	OLK.20	2.768,0			2.768,0		-		2.768,0		-
	Nhà ở chia lô	OLK.21	4.412,8		4.412,8	4.412,8		-	4.412,80	4.412,8		-
	Nhà ở chia lô	OLK.22	4.738,3		4.338,3	4.738,3		-	77,67	4.738,3		-
	Nhà ở chia lô	OLK.23	4.298,3			4.251,8	46,5	-		4.251,8	46,5	-
	Nhà ở chia lô	OLK.24	6.243,7			5.010,1	1.233,6	-		5.010,1	1.233,6	-
2	Đất nhà vườn, biệt thự	OMBT	16.319,5	3.302,3		12.464,6	826,5	3.302,3		12.248,1	769,2	
	Nhà vườn, biệt thự	OM.BT1	3.302,3	3.302,3				3.302,3				-
	Nhà vườn, biệt thự	OM.BT2	3.374,1			2.690,0	764,0			2.667,5	706,7	-
	Nhà vườn, biệt thự	OM.BT3	1.098,0			1.035,5	62,5			1.035,5	62,5	-
	Nhà vườn, biệt thự	OM.BT4	3.511,5			3.511,5				3.511,5		-
	Nhà vườn, biệt thự	OM.BT5	2.129,0			2.129,0				2.129,0		-
	Nhà vườn, biệt thự	OM.BT6	2.904,6			3.098,6				2.904,6		-
II	Đất giao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật		165.572,9	47.536,7		78.310,8	39.303,6	47.536,7	-	78.527,3	39.360,9	147,9
1	Đất các công trình công cộng	CC	18.016,6	778,0		1.142,4	16.096,2	778,0		1.142,4	16.096,2	-
1.1	Đất dịch vụ thương mại	DVTM	12.079,3				12.079,3				12.079,3	-
1.2	Đất công trình văn hóa	NVH	1.920,4	778,0		1.142,4		778,0		1.142,4	0,0	-
1.3	Đất trường học	TMN	4.016,9				4.016,9				4.016,9	-
2	Đất cây xanh, mặt nước	CVCX	20.641,4	401,5		19.989,0	250,9	401,5		19.989,0	250,9	

STT	Chức năng	Ký hiệu	Tổng diện tích đất quy hoạch theo QĐ số 139/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 (m2)	Diện tích đất đã giao (m2)				Sau khi Điều chỉnh lại				Diện tích đất còn lại chưa giao (m2)
				Đợt 1 (QĐ số 1068/QĐ-UBND ngày 7/10/2021)	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thanh toán đợt 2	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thi công đợt 2	Đợt 3 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024)	Đợt 1 (QĐ số 1068/QĐ-UBND ngày 7/10/2021)	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thanh toán đợt 2	Đợt 2 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024) thi công đợt 2	Đợt 3 (QĐ số 893/QĐ-UBND ngày 27/9/2024)	
3	Đất kỹ thuật (hạ tầng sau nhà)	HT, R	12.753,1			12.394,3	472,9	7.029,4		5.123,9	599,8	
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	GT, P	96.635,0	46.357,2		44.785,1	4.956,8	39.327,8		52.272,0	4.887,2	147,9
5	Đất hỗn hợp	HH	17.526,8				17.526,8				17.526,8	-
	TỔNG		264.168,6	88.545,3	15.083,4	131.752,9	43.722,4	88.545,3	10.822,8	131.752,9	43.722,4	147,9