

Số: 35 /TTr-KT,HT&ĐT

Quế Võ, ngày 28 tháng 02 năm 2026

TỜ TRÌNH

VỀ VIỆC GIAO ĐẤT VÀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ VĂN PHÒNG CHO THUÊ PHỐ MỚI

Kính gửi: UBND phường Quế Võ

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị Quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025 ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 30/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Văn bản số 5861/CV-SNNMT-QLĐĐ ngày 24/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh về việc phúc đáp Văn bản số 803/CV-UBND ngày 11/12/2025 của UBND phường Quế Võ về thực hiện dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê Phố Mới, tại phường Quế Võ của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Quốc Hoa;

Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung (QHC) đô thị Bắc Ninh đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu vực trung tâm Phố Mới mở rộng, thị xã Quế Võ (Phân khu số 19);

Căn cứ Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về Quy định tiêu chí cụ thể xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 29/01/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về thống nhất mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về phân cấp, uỷ quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai; việc áp dụng trình tự thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 117/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đầu tư Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê Phố Mới;

Căn cứ Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh, về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đầu tư Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê Phố Mới;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-QH ngày 10/06/2018 của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Quốc Hoa phê duyệt phương án thiết kế kiến trúc xây dựng công trình “Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê Phố Mới”;

Căn cứ Văn bản số 2757/SXD-QHKT ngày 14/10/2025 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến Quy hoạch tổng mặt bằng dự án ĐTXD Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê Phố Mới, phường Quế Võ;

Căn cứ Thông báo số 82/TB-UBND ngày 18/11/2025 về Thông báo kết luận phiên họp UBND phường thường kỳ tháng 11 năm 2025;

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh lập ngày 10/02/2026

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

1. Về thẩm quyền giao đất: Theo quy định Tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) quy định: “4. Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này gắn với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất” và Theo mục 10, phụ lục II, Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

Do vậy thẩm quyền giao đất cho thuê đất diện tích trên là Chủ tịch UBND phường Quế Võ.

2. Về quy hoạch:

- Theo quy hoạch sử dụng đất: Dự án chưa nằm trong quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Theo quy hoạch phân khu: Dự án phù hợp với quy hoạch phân khu số 19, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Khu vực trung tâm Phố Mới mở rộng, thị xã Quế Võ (Phân khu số 19);

- Theo quy định tại mục 1, điều 3, Nghị quyết số 66.3/2025/NĐ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ quy định: “Trường hợp khi thực hiện dự án đã được xác định trong quy hoạch ngành quốc gia, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà có mâu thuẫn chồng chéo với các quy hoạch ngành khác thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Do vậy dự án trên đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất.

3. Về diện tích giao và cho thuê:

Tổng diện tích thực hiện dự án: 1.880,4 m², trong đó:

- Diện tích đã được sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh (cũ) ký hợp đồng thuê đất: 1.818,0 m².

- Diện tích đề nghị giao và cho thuê (bổ sung): 62,4 m².

4. Về thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/11/2063 để thống nhất thời gian thuê đối với diện tích sở Tài nguyên và Môi trường đã ký hợp đồng thuê đất.

5. Về ranh giới thửa đất: Được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh lập ngày 01/02/2026.

6. Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

7. Về giá đất tính tiền thuê đất: 12.900.000 đồng/m², do thửa đất có 2 mặt tiền thuộc vị trí 1 của 02 tuyến đường: Từ giáp địa phận phường Phương Liễu đến Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên tỉnh Bắc Ninh và Từ đường Phan Châu Trinh đến giao đường Nguyễn Phong Sắc, Mục 68.1 và 68.2, Phụ lục 8, kèm theo Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh. Do vậy giá đất tính thêm 10% theo quy định tại Mục 12, Điều 5, Chương III, Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Do vậy giá đất tính tiền thuê đất là 12.900.000 đ/m² + (12.900.000 x 10%) đ/m² = 14.190.000 đ/m².

III. Đề xuất, kiến nghị:

Đề nghị Chủ tịch UBND phường giao đất cho Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Quốc Hoa, thuê để thực hiện dự án theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu VT.

