

Số: /QĐ-UBND

Phúc Hòa, ngày tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN thuê đất để thực hiện dự án: “Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu”, tại xã Phúc Hòa, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚC HÒA

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 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025 về quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai do Quốc hội ban hành; Nghị định 49/2026/NĐ-CP hướng dẫn Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai; Văn bản số 1153/BNNMT-QLĐĐ ngày 03/02/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc triển khai nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

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 Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, ngày 12/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 03/04/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang 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; Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân nhân tỉnh Bắc Ninh ngày 26/12/2025 về việc quy định tiêu chí cụ thể để 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 Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phân cấp, ủy 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 các Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tân Yên; Quyết định số 484/2025/QĐ-UBND ngày 08/5/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 05/04/2021 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án đầu tư “Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu” tại xã Hợp Đức, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500).

Căn cứ Văn bản Thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án số 12.9.2024/TTKQ/SKHĐT-SHBN ngày 12/09/2024 giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang và Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN; Giấy nộp tiền ngày 16/09/2024 về việc xác nhận Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN đã thực hiện nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án bằng hình thức nộp tiền mặt;

Căn cứ Văn bản số 2377/STC-HCSN ngày 27/8/2024 của Sở Tài chính về việc nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa;

Căn cứ Công văn số 2335/SNNMT-QLĐĐ ngày 15/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh về việc trả lời đề nghị giải quyết hồ sơ thuê đất của Công ty TNHH sản xuất và thương mại SHBN;

Căn cứ Văn bản số 50/UBND-ĐT ngày 26/02/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số: 535/QĐ-UBND ngày 01/06/2022; số 1011/QĐ-UBND ngày 24/11/2024; số 556/QĐ-UBND ngày 24/12/2025; số 375/QĐ-UBND ngày 04/03/2026 và các quy định pháp luật có liên quan;

Xét đề nghị của: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN tại đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất; đơn xin thuê đất ngày 05/03/2026; Phòng kinh tế tờ trình số 63/TTr-KT ngày 26/03/2026;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 10.000 m² (Mười nghìn mét vuông), trong đó: 9.114,1m² đất nông nghiệp do Công ty TNHH Sản xuất và

Thương mại SHBN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; 885,9m² đất UBND huyện Tân Yên (cũ) đã thu hồi tại Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 đã thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng cụ thể các loại đất:

- Đất trồng cây hằng năm : 2.825,7m²
- Đất giao thông : 108m²
- Đất thủy lợi : 248,4m²
- Đất chuyên trồng lúa nước : 6.817,9m²

(Chi tiết danh sách các thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất được xác định theo Tờ trình số 63/TTr-KT ngày 26/03/2026 của Phòng Kinh tế)

Mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và Đất giao thông.

2. Để sử dụng vào mục đích:

2.1. Cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN thuê diện tích 9.700,5 m² đất trong tổng diện tích (10.000m²) đất đã chuyển mục đích tại mục 1 nêu trên để thực hiện dự án: “Xây dựng nhà máy sản xuất gỗ xuất khẩu”, tại xã Phúc Hòa, tỉnh Bắc Ninh theo chấp thuận chủ trương đầu tư và quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
- Thời hạn thuê đất: 49 năm (*Bốn mươi chín năm*), kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu (ngày 26/02/2021).
- Phương thức trả tiền: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.
- Phương thức cho thuê đất theo kết quả: Cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.
- Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp¹:
 - + Vị trí 1: 5.600.000 đồng/m².
 - + Vị trí 2: 4.480.000 đồng/m²
 - + Vị trí 3: 3.360.000 đồng/m²

(Giá đất này là giá đất xác định theo bảng giá đất do HĐND tỉnh Bắc Ninh quy định tại thời điểm cho thuê đất).

2.2. Chuyển sang đất giao thông và giao đất không thu tiền sử dụng đất cho UBND xã Phúc Hòa quản lý theo quy định đối với diện tích 299,5 m² trong tổng diện tích (10.000m²) đất đã chuyển mục đích tại mục 1 nêu trên để làm đường giao thông.

3. Giao cho UBND xã Phúc Hòa diện tích 4.400,5 m² trong đó có: 4.341,6 m² đất nông nghiệp do Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN đã nhận

¹ Áp dụng Phục lục 10: Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các trục đường giao thông- tại nông thôn, quốc lộ tỉnh lộ mục 26.2 trang 544) Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn đất thuộc Tỉnh lộ 295 - Đoạn qua xã Phúc Hòa tại nghị quyết 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh.

chuyển nhượng của các hộ gia đình, cá nhân và 58,9 m² đất do UBND huyện Tân Yên (cũ) thu hồi nhưng nằm ngoài chỉ giới thuê đất (*không chuyển mục đích sử dụng đất*) để quản lý theo quy hoạch và pháp luật đất đai.

(*Chi tiết danh sách các thửa đất giao cho UBND xã Phúc Hòa được xác định theo Tờ trình số 63/TTr-PKT ngày 26/3/2026*).

4. Địa điểm: Xã Phúc Hòa, tỉnh Bắc Ninh².

(*Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ bản đồ đính kèm theo hồ sơ thuê đất và tài liệu bản đồ, hồ sơ liên quan kèm theo*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế xã

- 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 xã quyết định cho thuê đất nêu trên; thu phí, lệ phí; Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức giao đất thực địa cho chủ đầu tư (*trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất*); ký hợp đồng thuê đất; phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Tân Yên Chính lý, cập nhật biến động đất đai và quản lý hồ sơ địa chính theo quy định; 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 sau khi chủ 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 chủ dự án; chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thống nhất xác định chính xác khu vực, vị trí làm cơ sở tính tiền thuê đất dự án và các nghĩa vụ tài chính khác khi chủ đầu tư được chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất tại Quyết định này theo quy định pháp luật.

- Thường xuyên 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; phối hợp với các cơ quan, đơn vị tổ chức giao đất thực địa cho chủ đầu tư (*trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất*); lập sổ theo dõi, thực hiện quản lý chặt chẽ quỹ đất được giao theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

2. Đề nghị chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Tân Yên: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện chính lý, cập nhật biến động đất đai và quản lý hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Đề nghị Thuế tỉnh Bắc Ninh: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải thực hiện do được chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất đảm bảo nguyên tắc thu đúng, thu đủ, không gây thất thoát ngân sách nhà nước và đôn đốc việc nộp tiền theo quy định; hướng

² Thôn Lục Liễu Dưới, thôn Tiên Sơn và thôn Quát, xã Phúc Hòa, tỉnh Bắc Ninh

dẫn thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất, theo dõi trường hợp miễn tiền thuê đất đúng pháp luật.

4. Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN

- Liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai khi được cho thuê đất; đưa đất vào sử dụng và sử dụng đất đúng mục đích được thuê; chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, pháp luật có liên quan và thực hiện đảm bảo các nội dung được chấp thuận chủ trương đầu tư. 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.

- Chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật về việc quản lý sử dụng đất; đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng.

5. Trung tâm Cung ứng dịch vụ sự nghiệp công xã Phúc Hòa: Đăng tải Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của UBND xã.

Điều 3.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Các cơ quan: Văn phòng HĐND&UBND, Phòng Kinh tế xã, Thuế tỉnh Bắc Ninh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Tân Yên, Trung tâm Cung ứng dịch vụ sự nghiệp công xã Phúc Hòa, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN (*Chủ đầu tư*) và và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và PCT UBND xã;
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại SHBN (*trả kết quả tại Trung tâm Phục vụ hành chính công*);
- Phòng KT (lưu hồ sơ);
- + LĐVP (CVP, PCVP-PT), TH, KTN;
- + Trung tâm Phục vụ hành chính công;
- Lưu: VT, TN.SN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Biên Thùy