

Số: /TTr-KTHT&ĐT

Phượng Sơn, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất bê tông tại TDP Trại 1, phường Phượng Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường Phượng Sơn.

I. Phần căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai được Quốc hội thông qua ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ 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 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 Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền địa phương 2 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; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 19/12/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 01, đô thị Chũ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ văn bản số 1938/STC-KTĐN ngày 25/3/2026 của Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh về việc cho ý kiến về năng lực tài chính đối với Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường;

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND phường Phượng Sơn về việc Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ văn bản số 03/UBND-KTHT&ĐT ngày 05/01/2026 của Chủ tịch UBND Phường Phượng Sơn về việc xác nhận đăng ký môi trường của Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường;

Xét hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường tại Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, đơn đề nghị cho thuê đất ngày 08/3/2026.

II. Phần nội dung trình

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, đề nghị cho thuê đất.

1.1. Về đầu tư: Dự án được UBND tỉnh Bắc Ninh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 19/12/2025, với các nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Nhà máy sản xuất bê tông.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2400817255 do Sở Tài chính, tỉnh Bắc Ninh cấp, đăng ký lần đầu ngày 23/06/2017; đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 21 tháng 08 năm 2025.
- Mục tiêu và quy mô đầu tư: Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và sản xuất bê tông tươi với quy mô: 200.000 tấn cấu kiện bê tông/năm; 500.000 tấn bê tông tươi/năm.
- Địa điểm thực hiện dự án: Tổ dân phố Trại 1, phường Phượng Sơn, tỉnh Bắc Ninh.
- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 7.179,7 m².
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tổng mức đầu tư: 27.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ đồng*).

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Hoàn thành thủ tục thuê đất: 12 tháng kể từ ngày được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

+ Hoàn thành các thủ tục pháp lý khác và đầu tư xây dựng các hạng mục công trình, nghiệm thu đưa vào hoạt động: 06 tháng kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất.

1.2. Về sự phù hợp quy hoạch

- Vị trí thực hiện dự án phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu số 01, đô thị Chủ, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2.000 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 26/6/2024.

- Về quy hoạch chi tiết xây dựng: Chủ đầu tư đã lập tổng mặt bằng dự án và được UBND phường Phượng Sơn chấp thuận tại Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án xây dựng Nhà máy sản xuất bê tông, phường Phượng Sơn, tỷ lệ 1/500.

1.3. *Điều kiện ký quỹ*: Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh đã có Thông báo số 65/TB-STC ngày 12/02/2026 về việc ký quỹ bảo đảm thực hiện của Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất bê tông. Theo báo cáo của Nhà đầu tư đã hoàn thành việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định (*Nhà đầu tư đã nộp đủ số tiền 607.500.000 đồng, có hóa đơn nộp tiền kèm theo*).

1.4. *Về năng lực tài chính*: Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh đã có văn bản số 1938/STC-KTĐN ngày 25/03/2026 về việc cho ý kiến về năng lực tài chính đối với Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường. Tại thời điểm hiện tại nhà đầu tư có khả năng về tài chính để đảm bảo theo tiến độ của dự án.

1.5. Về nội dung không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai:

Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường đã sử dụng đất nông nghiệp không phải đất trồng lúa, không phải đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) thuộc địa giới hành chính của phường mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, cụ thể: Đã tự ý xây dựng lắp đặt hệ thống trạm trộn bê tông và xây dựng công trình phục vụ sản xuất bê tông tươi khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định, diện tích 374,04 m² tại TDP trại 1, phường Phượng Sơn, tỉnh Bắc Ninh, chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn khi không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Ngày 24/10/2025, UBND phường Phượng Sơn ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất

đai số 494a/QĐ-XPHC, Công ty đã nộp phạt vào ngân sách nhà nước số tiền: 8.123.433 đồng (*Tám triệu một trăm hai mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng*) và yêu cầu khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.

Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước: Kết quả theo dõi dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh và rà soát các tổ chức vi phạm pháp luật về đất đai đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường sau thời điểm xử phạt ngày 24/10/2025 đến thời điểm hiện tại thì Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường không nằm trong danh sách các tổ chức vi phạm pháp luật về đất đai. Như vậy Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai.

1.6. Những nội dung khác có liên quan:

- *Về Môi trường:* Dự án đã được Chủ tịch UBND phường Phượng Sơn xác nhận đăng ký môi trường của Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường tại văn bản số 03/UBND-KTHT&ĐT ngày 05/01/2026.

- *Về công tác thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất thực hiện dự án:* Dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang chấp thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại văn bản số 140/UBND-KTN ngày 22/04/2025 về việc chấp thuận cho phép Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Chủ đầu tư đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích xin chuyển mục đích sử dụng, thuê đất. Tổng diện tích nhận chuyển nhượng: 7.433,4 m² đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân đã xong công tác chỉnh lý biến động đất đai. Diện tích trong phạm vi thực hiện dự án là 7.179,7 m².

- *Phương án sử dụng tầng đất mặt:* (diện tích đất chuyên trồng lúa): Công ty đã có phương án đất mặt kèm theo phù hợp với quy định.

2. Kết quả đánh giá về hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, đề nghị cho thuê đất.

- *Về vị trí:* Khu đất xin chuyển mục đích, xin thuê đất tại TDP Trại 1, phường Phượng Sơn, tỉnh Bắc Ninh và nằm trong ranh giới đã được UBND phường Phượng Sơn phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy định.

- *Về công tác GPMB:* Toàn bộ diện tích đất xin chuyển mục đích sử dụng, xin thuê đất của dự án đã được Công ty hoàn thành công tác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ gia đình, cá nhân tại khu vực, đến nay UBND phường Phượng Sơn không nhận được đơn thư, khiếu nại.

- Đánh giá về hồ sơ xin thực hiện dự án của Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường:

+ Đảm bảo căn cứ để cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ.

+ Dự án thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo Điều 120 Luật Đất đai năm 2024; chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Điều 121 Luật Đất đai năm 2024.

+ Dự án đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 122 Luật Đất đai năm 2024.

+ Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

- Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất của Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường đã được Phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị thẩm định. Kết quả thẩm định xác định hồ sơ đảm bảo quy định của pháp luật đất đai.

3. Nội dung đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất.

Sau khi kiểm tra và xem xét hồ sơ, đối chiếu tài liệu có liên quan và căn cứ vào quy định của pháp luật. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Chủ tịch UBND phường Phương Sơn xem xét quyết định các nội dung như sau:

3.1. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích **7.179,7 m²** (*Bảy nghìn, một trăm bảy mươi chín phẩy bảy mét vuông*) đất do Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân. Cụ thể các loại đất như sau:

- Đất trồng cây lâu năm: 6.819 m²;

- Đất chuyên trồng lúa : 360,7 m².

3.2. Đề sử dụng vào mục đích:

Cho Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường thuê đất **7.179,7 m²** (*Bảy nghìn, một trăm bảy mươi chín phẩy bảy mét vuông*) đã chuyển mục đích sử dụng đất tại mục 3.1 nêu trên để thực hiện dự án: Nhà máy sản xuất bê tông.

- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

- Thời gian thuê đất: 50 năm, kể từ ngày có Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất.

- Vị trí, ranh giới thửa đất: Được xác định theo bản đồ đặc chính lý bản đồ địa chính, sơ đồ vị trí xin chuyển mục đích kèm theo hồ sơ.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu 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 nộp:

+ Loại đường/Khu vực: Đường trong ngõ, xóm, Tổ dân phố còn lại thuộc địa bàn phường Phương Sơn (cũ).

+ Vị trí 1, giá đất: 700.000 đồng/m².

+ Áp dụng theo Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh (Thể hiện Phụ lục 10 Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn (quốc lộ, tỉnh lộ, đường liên xã), khu nhà ở, khu đô thị, khu dân cư: STT 40.4, trang số 593.

- Miễn tiền thuê đất: Miễn tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 14 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ và Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 15/11/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh (*phường Phương Sơn, tỉnh Bắc Ninh thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn*), cụ thể:

“b) Miễn 07 (bảy) năm đối với dự án sản xuất, kinh doanh đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.”

3.3. Địa điểm thực hiện dự án: Tổ dân phố Trại 1, phường Phương Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

4. Đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phương Sơn giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan:

4.1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị:

- Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

- Xác định mốc giới và bàn giao đất đất trên thực địa, phối hợp với cơ quan chuyên môn chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định, thiết lập hồ sơ quản lý chặt chẽ

phần diện tích đất được giao quản lý theo quy định; thường xuyên tổ chức kiểm tra, đôn đốc việc sử dụng đất, thực hiện dự án và xử lý vi phạm (nếu có).

- Rà soát, hướng dẫn Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật về đầu tư; chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án và việc chấp hành pháp luật có liên quan, đảm bảo việc thực hiện dự án đúng tiến độ và quy định pháp luật.

- Lập sổ theo dõi, thực hiện quản lý chặt chẽ quỹ đất được giao quản lý theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

4.2. Thuế tỉnh Bắc Ninh:

Xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, chậm nộp, ghi nợ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, tiền thuê đất đối với trường hợp miễn một số năm, theo dõi trường hợp miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí...(nếu có); thông báo cho Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí...(nếu có).

4.3. Kho bạc Nhà nước khu vực VI và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất phải nộp, hoàn trả tiền sử dụng đất, thu phí, lệ phí...(nếu có).

4.4. Công ty TNHH ứng dụng công nghệ sạch Thiên Trường:

Chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất khi được chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất theo quy định, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê đất và đăng ký đất đai; 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 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 theo quy định.

4.5. Trung tâm hành chính công phường Phượng Sơn trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4.6. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên phường, xã Chũ: Chính lý, cập nhật biến động đất đai và quản lý hồ sơ địa chính theo quy định.

Đề nghị Chủ tịch UBND phường xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo phòng;
- Lưu HS, VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Lê Văn Lũy