

Số: /QĐ-UBND

Ngọc Thiên, ngày tháng 6 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích, cho thuê đất để hiện dự án Cụm Công nghiệp Ngọc Châu tại xã Ngọc Thiên, tỉnh Bắc Ninh (đợt 1)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGỌC THIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/7/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; 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 (Luật số: 43/2024/QH15);

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;

Căn cứ Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 03/04/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất để phục vụ mục đích phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của: Công ty cổ phần đầu tư KCN Win tại đơn đề nghị cho thuê đất ngày 03/6/2026; Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số: 238/TTr-KT ngày 08/06/2026.

### QUYẾT ĐỊNH:

#### Điều 1.

1. Cho Công ty cổ phần đầu tư KCN Win được chuyển mục đích sử dụng với diện tích: 125.858,0m<sup>2</sup> (Một trăm hai mươi lăm nghìn, tám trăm năm mươi

tám mét vuông) đã được UBND xã Ngọc Thiện thu hồi đất và thực hiện xong công tác bồi thường GPMB để thực hiện Dự án: Cụm Công nghiệp Ngọc Châu tại xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cụ thể như sau:

- Diện tích đất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước (LUC): 99.262m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất bằng trồng cây hằng năm khác (BHK): 3.260m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất giao thông (DGT): 5.526m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất thủy lợi (DTL,MNC): 9.259m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 7.788m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất trồng lúa nước còn lại (LUK): 177m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất Bằng chưa sử dụng (BCS): 535m<sup>2</sup>;
- Diện tích đất Nghĩa địa (NTD): 51m<sup>2</sup>;

**1.1. Hình thức sử dụng sau khi chuyển mục đích:**

- Đất công nghiệp - nhà xưởng: 41.766m<sup>2</sup>;
- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 63.262m<sup>2</sup>
- Đất dịch vụ: 12.833m<sup>2</sup>;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 7.997m<sup>2</sup>

*(Có danh sách chi tiết kèm theo).*

**1.2. Thời hạn thực hiện dự án:** 50 năm kể từ ngày 05/02/2024.

**1.3. Vị trí, ranh giới thửa đất:** Được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện năm 2025.

**1.4. Hình thức, phương thức giao đất, cho thuê đất:** Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm theo đơn đề nghị của chủ đầu tư dự án và theo Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND tỉnh.

**1.5. Giá tính tiền thuê đất phải nộp:** Theo Thông báo của cơ quan thuế và quy định của nhà nước. *(Theo quy định tại Khoản 7 điều 93 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp).*

**2. Địa điểm:** tại xã Ngọc Thiện, tỉnh Bắc Ninh (trước đây là xã Ngọc Châu và xã Ngọc Thiện, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang).

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Phòng Kinh tế phối hợp các cơ quan liên quan xác định vị trí, khu vực để xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp; 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 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Tân Yên chỉnh lý biến động, xử lý giấy chứng nhận các thửa đất đã chuyển mục đích sử dụng theo quy định.

Thẩm định và ban hành văn bản xác nhận diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền gửi đến cơ quan tài chính cùng cấp để xác định số tiền phải nộp theo quy định tại Khoản 1, khoản 2, Điều 13, Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ.

## **2. Thuế tỉnh Bắc Ninh, Thuế cơ sở 3 tỉnh Bắc Ninh**

Phối hợp với các cơ quan liên quan 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, xác định tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, thông báo cho chủ đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư KCN Win) phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, phí, lệ phí mà chủ đầu tư phải thực hiện đảm bảo nguyên tắc thu đúng, thu đủ, không gây thất thoát ngân sách nhà nước và đôn đốc việc nộp tiền.

## **3. Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Tân Yên**

Chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với việc thu hồi đất, phê duyệt bồi thường GPMB, chi trả tiền theo phương án bồi thường GPMB đối với diện tích trên đảm bảo thực hiện đúng quy định pháp luật làm cơ sở chuyên mục đích sử dụng đất, thuê đất thực hiện dự án. Phối hợp Tổ chức giao đất thực địa cho chủ đầu tư trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành Quyết định này.

## **4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai liên xã Tân Yên**

- Phối hợp với cơ quan liên quan Chính lý, cập nhật biến động đất đai và quản lý hồ sơ địa chính theo quy định.

- Phối hợp với cơ quan liên quan xác định mốc giới và bàn giao mốc giới trên thực địa tại dự án.

## **5. Công ty cổ phần đầu tư KCN Win**

a. Chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa; thực hiện giảm tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất, ghi nợ tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất.

b. Phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án, chấp hành pháp luật có liên quan, đảm bảo thực hiện dự án đúng tiến độ và quy định pháp luật; báo cáo UBND tỉnh Bắc Ninh, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong Dự án trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, của UBND tỉnh Bắc Ninh và của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì chủ đầu tư có trách nhiệm: Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng hoặc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê lại đất; lập danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử

dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất và báo cáo Sở Công Thương, Sở Tài Chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND tỉnh Bắc Ninh.

c. Liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê đất và đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai; đưa đất vào sử dụng và sử dụng đất đúng mục đích được thuê; chấp hành nghiêm 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.

d. Chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật về việc quản lý sử dụng đất trong Dự án; tổ chức kiểm tra, theo dõi, đôn đốc các đơn vị thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng.

e. Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, gửi Bản kê khai diện tích đất chuyên trồng lúa đến phòng Kinh tế xã đề nghị xác định diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền và thực hiện trách nhiệm nộp tiền tại cơ quan kho bạc theo thông báo của cơ quan tài chính theo quy định tại khoản 1, khoản 3, Điều 13, Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND&UBND, Phòng kinh tế, Văn hóa - xã hội, Trung tâm phục vụ hành chính công, Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công xã Ngọc Thiện, Công ty cổ phần đầu tư KCN Win và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh Bắc Ninh (b/c);
- Các Sở (Tài chính, NN& MT, Công thương, Cơ quan thuế tỉnh);
- Công ty cổ phần đầu tư KCN Win;
- Lãnh đạo VP (CVP, PCVP-PT);
- TT Cung ứng DVSN công (đăng tải);
- Lưu: VT, HS, PKT

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đức Huy**