

Số: 2326 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 20 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, thuê đất (đợt 1) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thực hiện dự án Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 1)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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 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 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 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 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: số 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 phân cấp, ủy quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai và việc áp dụng trình tự thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 về Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 1);

Xét đề nghị của: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP tại đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và Đơn xin giao đất, cho thuê đất ngày 10/8/2026; Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất số 70/2025/HDDA ngày 30/6/2025 giữa Ban Quản lý dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh (cơ quan được ủy quyền) và Liên danh Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty TNHH Tư vấn đầu tư phát triển thương mại Thanh Bình, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Cuộc Sống Mới và Công ty Cổ phần Phú Thọ Land (Nhà đầu tư); Thỏa thuận liên danh

ngày 21/4/2025, phụ lục sửa đổi 01 thỏa thuận liên danh ngày 09/7/2025; phụ lục sửa đổi 02 thỏa thuận liên danh ngày 31/7/2025 giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (thành viên đứng đầu liên danh), Công ty TNHH Tư vấn đầu tư phát triển thương mại Thanh Bình (thành viên liên danh), Công ty TNHH Đầu tư và phát triển bất động sản Cuộc Sống Mới (thành viên liên danh) và Công ty Cổ phần Phú Thọ Land (thành viên liên danh); UBND phường Kinh Bắc tại báo cáo số 274/BC-UBND ngày 11/8/2026 và Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 20/5/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 1050/TTr-SNNMT ngày 19/8/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1. Giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đối với diện tích 1.124.099,5 m² đã được Chủ tịch UBND phường Kinh Bắc quyết định thu hồi đất¹ và hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo quy định.

1.1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 1).

1.2. Thời hạn sử dụng đất: Đối với diện tích Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 50 năm (kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất).

1.3. Hình thức giao đất, cho thuê đất:

a. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 497.618,6 m², gồm:

- Đất nhà ở liền kề : 362.697,6 m²;
- Đất nhà ở biệt thự : 82.390,5 m²;
- Đất nhà ở chung cư hỗn hợp : 52.530,5 m².

b. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: 55.480,7 m², gồm:

- Đất công trình dịch vụ thuộc đất hỗn hợp : 14.980,8 m²;
- Đất văn hóa : 10.740,1 m²;
- Đất y tế : 1.132,9 m²;
- Đất trường mầm non : 17.123,8 m²;
- Đất trường tiểu học : 11.503,1 m².

c. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 20.090,2m², gồm:

- Đất thương mại - chợ : 2.320,9 m²;
- Đất thương mại - dịch vụ : 17.769,3 m².

d. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: 550.910,0 m², gồm:

- Đất thể dục thể thao : 26.402,3 m²;

¹ gồm: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC) 992.538,4 m²; đất trồng cây lâu năm (CLN) 2.271,6 m²; đất trồng cây hàng năm khác (HNK) 287,4 m²; đất mặt nước chuyên dùng (MNC) 3.004,2 m²; đất nuôi trồng thủy sản (NTS) 18.364,3 m²; đất công trình cấp nước, thoát nước (DCT) 167,0 m²; đất cơ sở giáo dục đào tạo (DGD) 14.854,6 m²; đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV) 191,9 m²; đất giao thông (DGT) 59.283,3 m²; đất thủy lợi (DTL) 32.894,0 m²; đất nghĩa địa, nghĩa trang (NTD) 242,8 m²

- Đất cây xanh sử dụng công cộng : 62.959,3 m².
- Đất giao thông : 455.721,3 m²;
- Đất mặt nước (hồ, ao, đầm) : 5.827,1 m².

(Có danh sách tổng hợp các phân khu thống kê trên bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo)

1.4. Phương thức giao đất theo kết quả: Giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

1.5. Vị trí, ranh giới, diện tích giao đất, cho thuê đất (đợt 1) thể hiện trên tờ bản đồ hiện trạng giải phóng mặt bằng do UBND phường Kinh Bắc xác nhận ngày 11/8/2026.

2. Địa điểm: phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch UBND tỉnh về nội dung thẩm định, trình giao đất, cho thuê đất (đợt 1) nêu trên.
- Có trách nhiệm thực hiện theo Điều 228 Luật Đất đai năm 2024.
- Theo dõi, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của dự án theo chức năng, nhiệm vụ được giao; kịp thời tham mưu xử lý các vi phạm về đất đai (nếu có) theo quy định.
- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh thực hiện chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định;
- Thực hiện các nội dung khác theo chức năng, nhiệm vụ.

2. Sở Tài chính

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã tham gia ý kiến, thẩm định thuộc lĩnh vực đầu tư, đấu thầu, năng lực tài chính của Nhà đầu tư và các nội dung khác thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở làm cơ sở xem xét giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

- Xác định, thông báo khoản tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa đối với diện tích đất chuyên trồng lúa được chuyển sang mục đích phi nông nghiệp theo quy định của pháp luật.

- Theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Hợp đồng dự án và quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Sở Xây dựng

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã tham gia ý kiến thuộc lĩnh vực quy hoạch xây dựng, sự phù hợp của dự án với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và các nội dung khác thuộc chức năng, nhiệm vụ làm cơ sở xem xét giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng, nhà ở và các lĩnh vực có liên quan đối với dự án; kiểm tra, đôn đốc Nhà đầu tư triển khai xây dựng theo quy hoạch chi tiết, hồ sơ thiết kế và các nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Kiểm tra, xử lý hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm thuộc lĩnh vực quản lý (nếu có) theo quy định.

4. Thuế tỉnh Bắc Ninh

- Căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, thông tin địa chính và các hồ sơ có liên quan, xác định, thông báo và tổ chức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo quy định của pháp luật.

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính và phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan có liên quan trong quá trình thực hiện theo quy định.

5. UBND phường Kinh Bắc

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch UBND tỉnh về kết quả thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng; tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ, tài liệu, số liệu; nguồn gốc, loại đất, diện tích, vị trí, ranh giới khu đất được giao, cho thuê tại Quyết định này;

- Chịu trách nhiệm về sự phù hợp của vị trí, ranh giới, diện tích, mục đích, chức năng sử dụng đất và cơ cấu các loại đất với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;

- Chịu trách nhiệm về việc rà soát, xác định quỹ đất Nhà đầu tư được quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh; quỹ đất, công trình phải bàn giao cho Nhà nước; hình thức giao đất, cho thuê đất và trách nhiệm quản lý, bàn giao công trình sau đầu tư, bảo đảm phù hợp với hồ sơ dự án, quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật;

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan bàn giao đất trên thực địa; kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất và thực hiện Dự án, kịp thời xử lý hoặc kiến nghị xử lý vi phạm theo quy định;

- Thực hiện các nội dung khác theo chức năng, nhiệm vụ.

6. Ban Quản lý dự án dân dụng và phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2 có trách nhiệm thực hiện các nội dung theo thẩm quyền, Hợp đồng; theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Hợp đồng dự án và quy định của pháp luật.

7. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Kinh Bắc và các cơ quan, đơn vị có liên quan nhận bàn giao đất trên thực địa; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

- Quản lý, sử dụng đất đúng vị trí, ranh giới, diện tích, mục đích và thời hạn sử dụng đất được giao, cho thuê; đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ thực hiện Dự án; chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Triển khai đầu tư xây dựng các công trình của dự án theo đúng Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Hợp đồng dự án, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

- Đối với diện tích 550.910,0 m² đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao các công trình, diện tích thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, hồ sơ mời thầu, Hợp đồng dự án và quy định của pháp luật.

- Chỉ được thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng hoặc thực hiện các giao dịch khác liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nội dung khác theo quy định của pháp luật.

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

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Thuế tỉnh Bắc Ninh, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, UBND phường Kinh Bắc, Ban Quản lý dự án dân dụng và phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (*Trả HS qua TTPV HCC*);
- Sở NNMT (*lưu HS*).
- VPUBND tỉnh: LĐVP, KTN, THĐT, KTTH; Trung tâm thông tin (đăng tải); Trung tâm phục vụ HCC (trả kết quả);
- Lưu: VT, KTN_{Tài}, CVP.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đào Quang Khải

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU CÁC LOẠI ĐẤT CHỦ DÙNG ĐẤT, GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT (ĐỢT 1) THEO QHCT XÂY DỰNG

Dự án Khu đô thị mới phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (Khu 1) nay thuộc phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh

(Kèm theo Quyết định số 2326 /QĐ-UBND ngày 20 /8/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh)



STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất theo quy hoạch	Mã Đất	Diện tích giao đất, thuê đất đợt 1 (m ²)	DT còn lại chưa giao đất, thuê đất (m ²)	Hình thức giao đất, cho thuê đất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)- (5)	(7)	(8)
1	Đất nhà ở	497.618,6	ODT	497.618,6	-		
1.1	Đất ở thấp tầng	445.088,1		445.088,1	-		
	Đất nhà ở liền kề	362.697,6	LK	362.697,6	-	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	
	Đất nhà ở biệt thự	82.390,5	BT	82.390,5	-	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	
1.2	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	52.530,5	ODT	52.530,5	-	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	
2	Đất công trình dịch vụ (thuộc đất hỗn hợp)	28.524,3	TMD	14.980,8	13.543,5	Thuê đất trả tiền hằng năm	
3	Đất công trình hạ tầng xã hội			149.951,7			
3.1	Đất văn hóa	15.747,4	TTVH	10.740,1	5.007,30	Thuê đất trả tiền hằng năm	
3.2	Đất y tế	1.132,9	DYT	1.132,9	-	Thuê đất trả tiền hằng năm	
3.3	Đất giáo dục	66.288,5	DGD	28.626,9	37.661,6	Thuê đất trả tiền hằng năm	
	Đất trường mầm non	23.211,9	DGD	17.123,8	6.088,1	Thuê đất trả tiền hằng năm	
	Đất trường tiểu học	21.019,7	DGD	11.503,1	9.516,6	Thuê đất trả tiền hằng năm	
	Trường Trung học cơ sở	22.057,7	DGD		22.057,7	Thuê đất trả tiền hằng năm	
3.4	Đất thể dục thể thao	709.042,7		26.402,3	682.640,4		

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất theo quy hoạch	Mã Đất	Diện tích giao đất, thuê đất đợt 1 (m ²)	DT còn lại chưa giao đất, thuê đất (m ²)	Hình thức giao đất, cho thuê đất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)- (5)	(7)	(8)
	Đất thể dục thể thao	676.515,1	TDTT		676.515,1		
	Thể dục thể thao	32.527,6	TDTT	26.402,3	6.125,3	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	
3.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	192.266,0		62.959,3	129.306,7	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	98.368,8	CX	4.222,9	94.145,9	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	69.967,6	CX	37.561,7	32.405,9	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	
	Đất cây xanh nhóm ở	23.929,5	CX	21.174,7	2.754,8	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	
3.6	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	20.090,2		20.090,2	-		
	Đất thương mại - chợ	2.320,9	TMD	2.320,9	-	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	
	Đất thương mại - dịch vụ	17.769,3	TMD	17.769,3	-	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	
4	Đất di tích, tôn giáo	1.894,7			1.894,7		Quy hoạch đất hiện trạng
5	Đất cây xanh chuyên dụng	107.139,0			107.139,0		
6	Đất giao thông	711.389,7	DGT	455.721,3	255.668,4	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	
7	Đất bãi đỗ xe	54.701,1	DGT		54.701,1	Thuê đất trả tiền hằng năm	
8	Đất nghĩa trang hiện trạng	5.542,5			5.542,5		Quy hoạch đất hiện trạng

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất theo quy hoạch	Mã Đất	Diện tích giao đất, thuê đất đợt 1 (m ²)	DT còn lại chưa giao đất, thuê đất (m ²)	Hình thức giao đất, cho thuê đất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)- (5)	(7)	(8)
9	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	7.390,5			7.390,5		Quy hoạch đất hiện trạng
10	Đất mặt nước (hồ, ao, đầm)	269.288,3	MN	5.827,1	263.461,2	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	
TỔNG		2.688.056,4		1.124.099,5	1.563.956,9		