

Số: /SNNMT-QLĐĐ

Bắc Ninh, ngày tháng 6 năm 2026

V/v tham gia ý kiến 217 căn nhà ở hình thành
trong tương lai được bán, cho thuê mua thuộc Dự
án Khu đô thị mới Khu đô thị Đa Mai - Song
Mai 2, thành phố Bắc Giang (nay là phường Đa
Mai, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 4413/SXD-QLN ngày 29/5/2026 của Sở Xây dựng về việc đề nghị tham gia ý kiến việc xác nhận 217 căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thuộc Dự án Khu đô thị mới Khu đô thị Đa Mai – Song Mai 2, thành phố Bắc Giang (nay là phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh). Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về nội dung tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết

Tại thời điểm thẩm định điều kiện 217 căn nhà ở hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua thuộc Dự án Khu đô thị mới Khu đô thị Đa Mai - Song Mai 2, thành phố Bắc Giang (nay là phường Đa Mai, tỉnh Bắc Ninh), Sở Nông nghiệp và Môi trường không nhận được thông tin về tranh chấp đất đai, kê biên quyền sử dụng đất, cầm giao dịch... liên quan đến các lô đất xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai. Đề nghị Sở Xây dựng yêu cầu Nhà đầu tư báo cáo và chịu trách nhiệm về nội dung này.

2. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Về Quy hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 (tại Phụ biểu 02, số thứ tự 95, tên dự án: Khu đô thị Đa Mai – Song Mai 2, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 43,90 ha, địa điểm: xã Song Mai, P. Đa Mai, mã loại đất: ODT). Tuy nhiên, ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Tại điểm b khoản 3 Điều 12 quy định:

“3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, có trách nhiệm:

b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026-2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử

dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Như vậy, về quy hoạch đề nghị Công ty căn cứ các quy định nêu trên để nghiên cứu thực hiện.”

Vậy, đề nghị Sở Xây dựng căn cứ vào các quy định nêu và tham vấn ý kiến của các Sở, ngành, UBND phường Đa Mai để xem xét, quyết định.

3. Trình tự thủ tục về đất đai

Theo hồ sơ Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danko cung cấp: Công ty được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 để thực hiện dự án Khu đô thị Đa Mai – Song Mai 2, thành phố Bắc Giang, với tổng diện tích 438.429,9 m². Trong đó: Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng, diện tích 122.325m² và được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp GCNQSD đất cho 217 lô đất xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính

Theo Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất của Chi cục Thuế khu vực VI (nay là Thuế tỉnh Bắc Ninh) tại Thông báo số 330/TB-CCTKV06 ngày 12/5/2025 và Thông báo số 4725/TB-CCTKV06 ngày 30/5/2025 về việc nộp tiền sử dụng đất Khu đô thị Đa Mai – Song Mai 2, thành phố Bắc Giang của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danko với số tiền sử dụng đất phải nộp (sau khi trừ tiền GPMB là 139.290.050.800 đồng theo Thông báo số 2009/UBND-NNMT ngày 16/5/2025 của UBND thành phố Bắc Giang) là 1.382.252.916.200 đồng.

Ngày 26/6/2025 Chi cục thuế Khu vực VI có Văn bản số 6920/CCTKV06-CNTK về việc xác nhận nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước về tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị Đa Mai – Song Mai 2, có nội dung: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Danko đến ngày 25/6/2025 đã hoàn thành nghĩa vụ nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất số tiền là 1.382.252.916.200 đồng theo thông báo của Chi cục thuế Khu vực VI.

5. Nội dung có liên quan

Theo hồ sơ Nhà đầu tư cung cấp gửi kèm thể hiện thể dự án đã thi công hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng kỹ và được nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình tại các Biên bản số 01/NTHTHMCT ngày 15/01/2026¹. Đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của UBND phường Đa Mai và các đơn vị liên quan.

Trên đây là ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường, đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp giải quyết theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- LDS, PGDS;
- Phòng QLDD;
- Lưu: VT, QLDD (Thắng, Hùng).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Quang Huy

¹ Sở Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến căn cứ kết quả thực hiện dự án trên cơ sở báo cáo của chủ đầu tư và văn bản đề nghị tham gia ý kiến của Sở Xây dựng.

