

UBND TỈNH BẮC NINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SNNMT-QLĐĐ

Bắc Ninh, ngày tháng 7 năm 2026

V/v tham gia ý kiến về điều kiện 506 căn nhà ở hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua tại công trình Tổ hợp chung cư cao tầng (tòa R5, lô CT) thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh)

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 58840/SXD-QLN ngày 09/7/2026 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về điều kiện 506 căn nhà ở hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua tại công trình Tổ hợp chung cư cao tầng (lô CT) thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tân Tiến, 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

- Theo hồ sơ Nhà đầu tư cung cấp, lô CT được Văn phòng Đăng ký cấp GCNQSD đất số DM 061668 ngày 25/12/2023 và được đăng ký biến động chuyển nhượng cho Công ty cổ phần SOHO Capital ngày 18/8/2025 theo hồ sơ số ĐKBĐ số 000318.

- Ngày 27/11/2025, Công ty cổ phần SOHO Capital thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung) theo phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 26/11/2025, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2025/25997017/HĐTC.BDS ngày 26/11/2025; hồ sơ số 000689.

- Tại thời điểm thẩm định điều kiện 506 (Tòa R5) căn nhà ở hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua tại công trình Tổ hợp chung cư cao tầng (lô CT) thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (nay là phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh) của Công ty Cổ phần Soho Capital, Sở Nông nghiệp và Môi trường không nhận được thông tin về tranh chấp đất đai, kê biên quyền sử dụng đất, cấm giao dịch, đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch và chưa bị Sở Nông nghiệp và Môi trường xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai, môi trường... liên quan đến các lô đất xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai. Đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của UBND phường Tân Tiến và yêu cầu Nhà đầu tư báo cáo và chịu trách nhiệm về nội dung này.

2. Trình tự thủ tục về đất đai

- Về quy hoạch sử dụng đất: Ngày 25/6/2026, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1730/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. (Tại điểm a khoản 4 Điều 2 quy định: a) Việc triển khai các dự án sau khi điều chỉnh Quy hoạch tỉnh được phê

duyet phải bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất về phân bố chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia và các quyết định điều chỉnh, bổ sung (nếu có) của cấp có thẩm quyền.”)

- Tại khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai 2024 quy định căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện: “1. Căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch đô thị của thành phố trực thuộc Trung ương đối với trường hợp không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

b) Các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành;

c) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp huyện;

d) Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của đơn vị hành chính cấp huyện;

đ) Hiện trạng sử dụng đất, biến động đất đai, tiềm năng đất đai và kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất thời kỳ trước của cấp huyện;

e) Nhu cầu, khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, Ủy ban nhân dân cấp xã; đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở dự báo dân số, điều kiện hạ tầng, cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật về xây dựng;

g) Định mức sử dụng đất, tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất”.

- Tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 quy định: “2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bố và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

- Tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 quy định: “1. Trường hợp khi thực hiện dự án đã được xác định trong quy hoạch ngành quốc gia, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà có mâu thuẫn chồng chéo với các quy hoạch ngành khác thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

- Tại điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định: “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.”

Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của phường Tân Tiến và các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan để xem xét quyết định.

3. Trình tự, thủ tục về đất đai

- Lô CT được Văn phòng Đăng ký đất đai Bắc Ninh cấp GCNQSD đất số DM 061668 ngày 25/12/2023 (được cấp đổi từ GCN số DL 361301; theo QHPL là lô CT), gồm:

- + Thửa đất số 870, tờ bản đồ số 33, diện tích 22.254,0m².
- + Địa chỉ: Khu đô thị phía nam thuộc xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh).
- + Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.
- + Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- + Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/8/2070.
- + Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Về nghĩa vụ tài chính

Theo Văn bản số 1126/CV-SOHO ngày 02/7/2026 của Công ty cổ phần SOHO Capital, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với bất động sản, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh. Tuy nhiên tài liệu của Nhà đầu tư cung cấp không có hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai kèm theo, do vậy, không có cơ sở đánh giá việc nhà đầu tư đã thực hiện hoàn nghĩa vụ tài chính, đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến của các Sở, ngành liên quan.

5. Nội dung có liên quan

Theo hồ sơ Nhà đầu tư cung cấp gửi kèm thể hiện (tòa R5) của dự án đã thi công hoàn thành giai đoạn (phần hầm B3 tòa nhà R5) và được lập biên nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng ngày 30/6/2026¹. Đề nghị Sở Xây dựng tham vấn ý kiến của UBND Tân tiến 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;
- LĐS, PGĐS;
- Phòng QLĐĐ;
- Lưu: VT, QLĐĐ (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.