

Số: /TTr-TNMT

Bắc Ninh, ngày tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị đính chính Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh và phê duyệt giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: xây dựng Trung tâm thương mại tại thửa đất thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMD1) thuộc tổ dân phố My Điền 1, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; 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; 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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số: 71/2024/NĐ-CP Quy định về giá đất; số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất

khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 17/02/2026 của UBND tỉnh phân cấp, uỷ quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai; việc áp dụng trình tự thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Về việc phê duyệt phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: xây dựng Trung tâm thương mại tại thửa đất thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMD1) thuộc tổ dân phố My Điền 1, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh;

Theo đề nghị của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên tại Công văn số 107/CNTTQĐVY ngày 16/6/2026 V/v Đính chính Quyết định số 1435/QĐ-UBND, ngày 02/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh và Công văn số 98/CNTTQĐVY ngày 9/6/2026 V/v cung cấp thông tin thửa đất để xác định giá khởi điểm thực hiện đấu giá QSD đất (Khu TMDV My Điền 1).

Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh đính chính Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh và phê duyệt giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: xây dựng Trung tâm thương mại tại thửa đất thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMD1) thuộc tổ dân phố My Điền 1, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh, như sau:

1. Đính chính Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: xây dựng Trung tâm thương mại tại thửa đất thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMD1) thuộc tổ dân phố My Điền 1, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh, cụ thể:

Tại mục 8 điều 1, Quyết định quy định:

“8. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

8.1. Giá khởi điểm dự kiến (làm tròn): 7.454.000 đồng/m².

8.2. Tổng tiền thuê đất dự kiến tính theo giá khởi điểm: 68.050.200.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi tám tỷ, không trăm năm mươi triệu, hai trăm nghìn đồng)”

Nay đề nghị điều chỉnh:

“ 8. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

8.1. Giá khởi điểm dự kiến: 5.324.492 đồng/m².

8.2. Tổng tiền thuê đất dự kiến tính theo giá khởi điểm(Làm tròn) : 48.607.286.000 (bằng chữ: bốn mươi tám tỷ, sáu trăm linh bảy triệu hai trăm tám sáu nghìn đồng);

Lý do: Tại Khoản 3, Điều 12, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định: “3. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm”, do vậy khi xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê áp dụng điểm a, khoản 2,

Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13, Điều 13, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, như sau:

<i>Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê</i>	=	<i>Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất</i>	<i>x</i>	<i>Thời gian thuê đất</i>
		<i>Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)</i>		

Tuy nhiên khi tính toán, chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên không tính theo thời hạn thuê đất (50 năm) mà tính theo thời hạn của Bảng giá đất (70 năm).

2. Đề nghị phê duyệt giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: xây dựng Trung tâm thương mại tại thửa đất thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMD1) thuộc tổ dân phố My Điền 1, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh, như sau:

2.1. Vị trí khu đất: Tổ dân phố My Điền 1, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh. Khu đất ký hiệu TMDV 1 thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thương mại dịch vụ tại tổ dân phố My Điền, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh).

2.2. Diện tích: 9.129,0 m² .

2.3. Loại đất, hiện trạng khu đất.

a. Loại đất: Đất thương mại - dịch vụ.

b. Hiện trạng khu đất - Về đất: Toàn bộ khu đất đã được UBND tỉnh Bắc Giang thu hồi, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp thị xã Việt Yên (nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên) quản lý theo Quyết định số 900/QĐUBND ngày 22/11/2019; - Khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối

2.4. Giá khởi điểm.

Tại khoản 2, Điều 5, Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH quy định:

“2. Căn cứ tính tiền cho thuê đất bao gồm:

a) Diện tích đất cho thuê;

b) Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;

c) Đơn giá thuê đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá thuê đất là giá trúng đấu giá”;...

Tại khoản 1, Điều 7, Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH quy định: “1. Bảng giá đất là một trong các căn cứ để ...xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; ...”.

Tại Khoản 4, Điều 1, Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh quy định: “4. Hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu vực, vị trí đã được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: $K=1,0$ (một)”

Tại Khoản 3, Điều 12, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định: “3. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm”, do vậy khi xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê áp dụng điểm a, khoản 2, Điều 26 Nghị định 103/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13, Điều 13, Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, như sau:

Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	=	Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất	x	Thời gian thuê đất
		Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)		

Theo Công văn số 98/CNTTQĐVY ngày 9/6/2026 V/v cung cấp thông tin thửa đất để xác định giá khởi điểm thực hiện đấu giá QSD đất của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên, vị trí dự án thuộc Đường My Điền (trục chính TDP My Điền 1 đi My Điền 2), phụ lục 08. Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng Nhân dân tỉnh bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, các trục đường giao thông tại nông thôn, số thứ tự: 9.1.5.

- Vị trí 1: diện tích 5.619 m², giá đất theo Bảng giá: 8.800.000 đồng/m²;
- Vị trí 2: diện tích 3.510 m², giá đất theo Bảng giá: 5.300.000 đồng/m²;
- Thời hạn thuê đất: 50 năm
- Giá trị khu đất (làm tròn) = (5.619 m² x 8.800.000 đồng/m²) x 50/70 + (3.510 m² x 5.300.000 đồng/m²) x 50/70 = 48.607.286.000 (bằng chữ: bốn mươi tám tỷ, sáu trăm linh bảy triệu hai trăm tám sáu nghìn đồng);
- Giá khởi điểm: 5.324.492 đồng/m².

(Kèm theo dự thảo Quyết định và các tài liệu liên quan)

Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, cơ quan: Tài chính, Xây dựng; Tư pháp; Thuế;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- UBND phường Nénh
- LDS; QLĐĐ; VPĐKĐĐ; KHTC; VPS;
- Lưu VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Quang Huy

