

Số: /QĐ-UBND Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất và cho
Công ty Cổ phần BEHS thuê đất (Đợt 1)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 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 ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy
định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy
định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ
quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ
quy định về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ
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 định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về
việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành
Luật Đất đai;*

*Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông
nghiệp và Môi trường về việc đình chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày
12/6/2025 của Chính phủ 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 định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ về
quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
theo quy định tại khoản 2 điều 157 Luật Đất đai năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ
về việc 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;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 23/2025/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 50/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh về việc quy định mức nộp tiền theo diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An và Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 05/08/2025 của UBND tỉnh về việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà nước về giá, thẩm định giá, quản lý tài chính đối với đất đai thuộc ngành Tài chính trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 12102/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 của huyện Bến Lức và Quyết định số 13946/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 của huyện Bến Lức; Quyết định số 13958/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Bến Lức;

Căn cứ Quyết định số 8909/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với diện tích dự án khoảng 85,198 ha. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 11588/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư. Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần BEHS, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty TNHH Covestcons;

Căn cứ Nghị quyết số 81/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của HĐND tỉnh về thông qua danh mục các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng sản xuất trên địa bàn tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 7500/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh); Quyết định số 8452/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 7500/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 9720/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh về việc phân công công việc Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và các Ủy viên Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh nhiệm kỳ 2021 – 2026;

Theo Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND xã Bến

Lúc về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh;

Xét Hợp đồng ủy quyền số 01/HĐUQ-BEHS-CVC ngày 15-11-2024 Công ty TNHH Covestcons ủy quyền cho Công ty Cổ phần BEHS; Hợp đồng ủy quyền số 02/HĐUQ-BEHS-CVC ngày 15-10-2025 Công ty TNHH Covestcons ủy quyền cho Công ty Cổ phần BEHS và Phụ lục hợp đồng (Phụ lục Số PL01-02/HĐUQ-BEHS-CVC của Hợp đồng số 02/HĐUQ-BEHS-CVC ngày 15/10/2025) ngày 09/12/2025;

Xét hồ sơ xin giao đất, thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã Thanh Phú, huyện Bến Lức) của Công ty Cổ phần BEHS;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 12569/TTr-SNNMT ngày 23/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi đất do Nhà nước quản lý để giao đất và cho **Công ty Cổ phần BEHS** (địa chỉ trụ sở chính: Tổ 5, Khu phố 4, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố 4 An Thới, Đặc Khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)) thuê đất (đợt 1) để đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã Thanh Phú, huyện Bến Lức), cụ thể như sau:

1. Thu hồi diện tích **7.424,8 m²** (Bảy ngàn, bốn trăm hai mươi bốn phẩy tám mét vuông) đất do Nhà nước quản lý, xen kẹt bên trong dự án để giao đất và cho thuê phần đất trên không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

* Lý do: thực hiện theo quy định tại điểm n khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và điểm d khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và không thuộc trường hợp quy định phải tách thành dự án độc lập theo khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 31/2024/QH15 và Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh.

2. Giao cho Công ty Cổ phần BEHS với diện tích **454.044,24 m²** (Bốn trăm năm mươi bốn ngàn, không trăm bốn mươi bốn phẩy hai mươi bốn mét vuông) đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã Thanh Phú, huyện Bến Lức) để đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú (Đợt 1), cụ thể:

+ Diện tích **78.241,2 m²** (Bảy mươi tám ngàn, hai trăm bốn mươi một phẩy hai mét vuông; trong đó diện tích chỉ giới đường đỏ: 11,4m²) đất ở tại nông thôn **giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

+ Diện tích **354.030,43 m²** (Ba trăm năm mươi bốn ngàn, không trăm ba mươi phẩy bốn mươi ba mét vuông; trong đó diện tích chỉ giới đường đỏ:

25.019m²; diện tích bị ảnh hưởng hành lang đường điện 500kv: 6.959,5m²) đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (đất bãi đậu xe, đất giao thông, cây xanh, đất trạm xử lý nước thải, đất trạm trung chuyển chất thải rắn) **giao đất không thu tiền sử dụng đất**, được bàn giao lại cho địa phương quản lý sau khi đã xây dựng xong theo quy hoạch được duyệt.

+ Diện tích **6.620,76 m²** (Sáu ngàn, sáu trăm hai mươi phẩy bảy mươi sáu mét vuông) đất ở tái định cư: **Nhà nước giao cho Nhà đầu tư quản lý**. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng, sau đó bàn giao đất cho cơ quan nhà nước theo Quyết định số 8909/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh.

+ Diện tích **15.151,85 m²** (Mười lăm ngàn, một trăm năm mươi một phẩy tám mươi lăm mét vuông) đất sử dụng vào mục đích: đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất xây dựng cơ sở y tế: **Nhà nước giao cho Nhà đầu tư quản lý**. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình, sau đó bàn giao công trình cho cơ quan nhà nước theo Quyết định số 8909/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh.

- **Thời hạn sử dụng đất:** 50 (Năm mươi) năm tính từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ký quyết định giao đất, cho thuê đất (Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 8909/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh Long An và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 11588/QĐ-UBND ngày 11/11/2024).

- **Vị trí, ranh giới khu đất:** Được xác định theo trích đo bản đồ địa chính số 43-2025, 44-2025, 45-2025, 46-2025, 47-2025, 48-2025, 49-2025, 50-2025 tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 17/12/2025 và được Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm duyệt ngày 17/12/2025.

- **Phương thức giao đất:** Dự án thuộc trường hợp giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

3. Cho Công ty Cổ phần BEHS thuê đất với diện tích 215.597,06 m² (Hai trăm mười lăm ngàn, năm trăm chín mươi bảy phẩy không sáu mét vuông) tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã Thanh Phú, huyện Bến Lức) để sử dụng vào mục đích Đất thương mại, dịch vụ; Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo thuộc dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ Thanh Phú (Đợt 1), cụ thể như sau:

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- Thời hạn sử dụng: 50 (Năm mươi) năm tính từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ký quyết định giao đất, cho thuê đất (Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 8909/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh Long An và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 11588/QĐ-UBND ngày 11/11/2024).

- Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định theo trích đo bản đồ địa chính số 43-2025, 44-2025, 45-2025, 46-2025, 47-2025, 48-2025, 49-2025, 50-2025 tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 17/12/2025 và được Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm duyệt ngày 17/12/2025.

- Phương thức cho thuê đất: Dự án thuộc trường hợp cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

- Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp được xác định theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 và Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh:

+ Từ 0-50 m ven đường tỉnh 830C (nằm trong đoạn Cuối đường Nguyễn Văn Siêu - ranh TP Hồ Chí Minh) (**Đất thương mại, dịch vụ**): **2.184.000 đồng/m²**.

+ Từ 50-100 m đường tỉnh 830C (nằm trong đoạn Cuối đường Nguyễn Văn Siêu - ranh TP Hồ Chí Minh) (**Đất thương mại, dịch vụ**): **873.600 đồng/m²**.

+ Từ 0-50 m ven đường Thanh Hiệp- Ấp 4, đường Đập Ông Bò, đường Kênh Học Trò, đường bê tông $\geq 3\text{m}$, tiếp giáp đường nội bộ (**Đất thương mại, dịch vụ**) (Tính giá theo đường nhựa $> 3\text{m}$ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500): **880.000 đồng/m²**.

+ Từ 0-50 m tiếp đường nội bộ (**đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo**) (Tính giá theo đường nhựa $> 3\text{m}$ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500): **550.000 đồng/m²**.

+ Còn lại bên trong (**Đất thương mại, dịch vụ**): **544.000 đồng/m²**.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về cơ sở pháp lý, tính chính xác, phù hợp đối với các nội dung đề xuất tại Điều 1 của Quyết định này; hồ sơ, trình tự thủ tục đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm thực hiện và phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện thủ tục xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất phải nộp của Công ty Cổ phần BEHS.

- Chuyển thông tin sang Thuế tỉnh Tây Ninh để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và 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 theo quy định;

- Yêu cầu Công ty Cổ phần BEHS thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo không gây thất thu ngân sách Nhà nước;

- Thông báo cho Công ty Cổ phần BEHS nộp tiền phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần BEHS sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý biến động vào cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

- Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần BEHS theo đúng vị trí, diện tích được Chủ tịch UBND tỉnh Quyết định giao đất và cho thuê đất.

2. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh: có trách nhiệm thẩm định phương án giá đất cụ thể để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở tính tiền sử dụng đất mà Công ty Cổ phần BEHS phải nộp.

3. Thuế tỉnh Tây Ninh:

- Xác định, ban hành đơn giá thuê đất, thông báo về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ phải nộp theo quy định và thông báo cho Công ty Cổ phần BEHS thực hiện nghĩa vụ tài chính đảm bảo không gây thất thu ngân sách Nhà nước.

- Xác định số tiền phải nộp để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa đối với Công ty Cổ phần BEHS.

- Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Công ty Cổ phần BEHS.

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần BEHS thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

4. UBND xã Bến Lức:

- Xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần BEHS.

- Kiểm tra, giám sát việc bóc tách tầng đất mặt của Công ty Cổ phần BEHS theo quy định.

5. Công ty Cổ phần BEHS:

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa và lệ phí trước bạ nhà, đất; các khoản chi phí cho ngân sách Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến lĩnh vực đất đai.

- Báo cáo UBND xã Bến Lức việc bóc tách, sử dụng tầng đất mặt của công trình, dự án theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Trưởng thuế tỉnh Tây Ninh; Chủ tịch UBND xã Bến Lức, Công ty Cổ phần BEHS (người được giao đất, cho thuê đất có tên tại Điều 1) và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND tỉnh chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PCVP.UBND tỉnh;
- Trung tâm PVHCC;
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, SNNMT, Hai.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**