

Số: /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ
Đức Phú Thịnh thuê đất**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/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;*

*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 sử dụng đất, tiền thuê 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 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ 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 1853/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh về
việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà nước về giá,
quản lý tài chính đối với đất đai thuộc ngành Tài chính trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
(áp dụng song song);*

*Căn cứ Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Tây
Ninh 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;*

Căn cứ Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Đức Phú Thịnh xã Đức Lập Hạ cho Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh với diện tích khoảng 22.203 m² (chưa đo đạc cụ thể); dự án được điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 22/01/2018, Quyết định số 6149/QĐ-UBND ngày 24/6/2024 (điều chỉnh diện tích thành khoảng 1,39 ha (chưa đo đạc cụ thể)), Quyết định số 7009/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 (điều chỉnh diện tích thành 13.556,5 m²);

Căn cứ Quyết định số 12106/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 của huyện Đức Hòa; Quyết định số 13804/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 của huyện Đức Hòa; Căn cứ Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Đức Hòa;

Xét hồ sơ xin giao đất, thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư Đức Phú Thịnh tại xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh (trước là xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An) của Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 4669/TTr-SNNMT ngày 18/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đất và cho Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh (địa chỉ trụ sở chính: Số 8, Quốc lộ N2, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An) thuê đất với diện tích 13.556,5 m² (mười ba ngàn, năm trăm năm mươi sáu phẩy năm mét vuông) tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh) để đầu tư dự án Khu dân cư Đức Phú Thịnh, cụ thể như sau:

1. Giao cho Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh với diện tích **12.346,1 m²** (mười hai ngàn ba trăm bốn mươi sáu phẩy một mét vuông), cụ thể:

- Hình thức giao đất:

+ **Diện tích 6.163,44 m²** (sáu ngàn, một trăm sáu mươi ba phẩy bốn mươi bốn mét vuông) đất ở tại nông thôn, giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ **Diện tích 6.182,66 m²** (sáu ngàn, một trăm tám mươi hai phẩy sáu mươi sáu mét vuông) đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (đất trạm xử lý nước thải; đất giao thông, cây xanh) **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.

- Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04-2025, 05-2025 tỷ lệ 1/500 (kèm theo danh sách) do Trung tâm

Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 16/7/2025 và được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 29/7/2025.

- **Phương thức giao đất:** Giao đất không đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- **Thời hạn sử dụng:** Tính từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ký quyết định này đến ngày 28/02/2067 (*cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 28/02/2017*).

2. Cho Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh thuê đất với diện tích **1.210,4 m²** (*một ngàn, hai trăm mười phẩy bốn mét vuông*) để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ thuộc dự án Khu dân cư Đức Phú Thịnh.

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

- **Vị trí, ranh giới khu đất:** Được xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 04-2025, 05-2025 tỷ lệ 1/500 (kèm theo danh sách) do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 16/7/2025 và được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 29/7/2025.

- **Phương thức cho thuê đất:** Cho thuê đất không đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- **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:

- Ven Quốc lộ N2 (Nằm trong đoạn Cầu Thầy Cai – cách 150m ngã tư Đức Lập):

+ Ranh 0-50m: 3.744.000 đồng/m².

+ Ranh 50-100m: 1.497.600 đồng/m².

- **Thời hạn sử dụng:** Tính từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ký quyết định này đến ngày 28/02/2067 (*cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 28/02/2017*).

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 trước pháp luật, cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán về cơ sở pháp lý, tính chính xác, phù hợp với các nội dung đề xuất tại Điều 1 Quyết định này; hồ sơ, trình tự thủ tục đảm bảo tuân thủ 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 Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh.

- Chuyển thông tin tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa sang cơ quan thuế.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh 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 Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh nộp tiền phí, lệ phí và tiền 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 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 Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý biên 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 Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh theo đúng vị trí, diện tích được Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giao đất, 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 Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh phải nộp.

3. Thuế tỉnh Tây Ninh có trách nhiệm xác định, ban hành thông báo đơn giá thuê đất, thông báo về nộp tiền thuê đất, thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp theo quy định và thông báo cho Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh thực hiện nghĩa vụ tài chính đảm bảo không gây thất thu ngân sách Nhà nước; xác định tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp theo quy định; xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp; hướng dẫn Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh thực hiện giảm tiền thuê đất (nếu có).

4. UBND xã Đức Lập

- Xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh.

- Kiểm tra, giám sát việc bóc tách tầng đất mặt của Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh theo quy định.

5. Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh:

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ; các khoản chi phí cho ngân sách Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến lĩnh vực đất đai.

- Nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp 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 Đức Lập, Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Đức Phú Thịnh 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**