

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) đối với Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND để thực hiện dự án Khu đô thị Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (trước đây là xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa) thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 ngày 15/8/2025 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 đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 quy định tại Điều 116, 118, 119, 120, 122, 123, 126, 172, 228, khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15); điểm h khoản 1 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; khoản 1, điểm a khoản 5 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ;

Căn cứ các quyết định của UBND tỉnh: số 846/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; số 1388/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 về việc chấp thuận Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Bất động sản NHSLAND là nhà đầu tư cùng đối tác xây lắp là Công ty TNHH Tập đoàn xây dựng DELTA thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và Công văn số 161//UBND-KTN ngày 08/01/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị quyết số 13/2025/NQ-HĐND ngày 02/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục thu hồi đất năm 2025 huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 09/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tư Nghĩa và phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại các Quyết định: số 825/QĐ-UBND ngày 28/7/2022, số 1205/QĐ-UBND ngày 02/11/2023, số 231/QĐ-UBND ngày 14/4/2025;

Căn cứ Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Tư Nghĩa (cũ);

Căn cứ Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (trước đây là xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại: Tờ trình số 1326/TTr-SNNMT ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND để thực hiện dự án Khu đô thị Coastal Quảng Ngãi, tại xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa (nay là xã Tư Nghĩa), tỉnh Quảng Ngãi theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, Báo cáo số 2541/BC-SNNMT ngày 28/8/2025, Báo cáo số 3529/BC-SNNMT ngày 22/9/2025, Báo cáo số 4408/BC-SNNMT ngày 09/10/2025; đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND tại Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất, cho thuê đất (đợt 1) đề ngày 30/7/2025 (kèm theo ý kiến của Thuế tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 293/QNG-CNTK ngày 21/7/2025, Thanh tra tỉnh tại Công văn số 167/TTT-NV4 ngày 22/7/2025; Sở Xây dựng tại Công văn số 352/SXD-QHKT ngày 23/7/2025 và số 1043/SXD-QHKT ngày 25/8/2025; Sở Tài chính tại Công văn số 466/STC-QLĐTNNNS ngày 24/7/2025, số 1380/STC-QLGCS ngày 22/8/2025 và số 1512/STC-QLGCS ngày 26/8/2025; UBND xã Tư Nghĩa tại Công văn số 194/UBND ngày 28/7/2025 và số 443/UBND ngày 22/8/2025; kết quả kiểm tra thực địa ngày 23/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh và hồ sơ kèm theo).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đất, cho thuê đất (đợt 1) đối với Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND (địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Mê Linh Point Tower, 2 Ngõ Đức Kế, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh) phần diện tích **243.078,3m²** đất đã được Chủ tịch UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2025 và phần diện tích **113.495,9m²** đất (trong đó: Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối: 99.117,1m²; Đất chưa sử dụng: 14.378,8 m²) của UBND xã Nghĩa Hoà quản lý đã được UBND huyện Tư Nghĩa thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (trước đây là xã Nghĩa Hoà, huyện Tư Nghĩa), cụ thể như sau:

STT	Sử dụng đất	Đơn vị	Diện tích thực hiện đợt 1	Hình thức giao đất, cho thuê đất	Thời hạn giao đất, cho thuê đất
A	ĐẤT DÂN DỤNG	m²	253.374,7		
1	Đất ở quy hoạch mới	m²	85.330,3		
1.1	Đất nhà ở liền kề	m ²	34.900,2	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án; người nhận chuyển nhượng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài
1.2	Đất nhà ở biệt thự song lập	m ²	21.853,1	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án; người nhận chuyển nhượng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài
1.3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	m ²	28.577,0	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án; người nhận chuyển nhượng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài
2	Đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ	m²	8.839,0		

STT	Sử dụng đất	Đơn vị	Diện tích thực hiện đợt 1	Hình thức giao đất, cho thuê đất	Thời hạn giao đất, cho thuê đất
2.1	Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ	m ²	2.244,2	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	49 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất
2.2	Đất văn hoá thể thao	m ²	5.019,7	Thuê đất trả tiền hằng năm	49 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất
2.3	Đất y tế	m ²	787,5	Thuê đất trả tiền hằng năm	49 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất
2.4	Đất nhà văn hoá	m ²	787,5	Thuê đất trả tiền hằng năm	49 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất
3	Đất cây xanh cảnh quan	m²	101.339		
3.1	Đất cây xanh đơn vị ở	m ²	42.643,5	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án
3.2	Đất cây xanh chuyên dụng	m ²	31.019,5	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án
3.3	Đất sông suối kênh rạch	m ²	27.676,0	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án
4	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m²	57.866,4		
	Đất giao thông	m ²	57.866,4	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	m²	16.324,1		
	Đất cây xanh công viên	m ²	16.324,1	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án

STT	Sử dụng đất	Đơn vị	Diện tích thực hiện đợt 1	Hình thức giao đất, cho thuê đất	Thời hạn giao đất, cho thuê đất
C	ĐẤT KHÁC	m²	86.875,4		
1	Đất rừng phòng hộ	m ²	1.640,3	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án
2	Đất sông suối	m ²	85.235,1	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Theo thời hạn hoạt động dự án
TỔNG CỘNG		m²	356.574,2		

- Giá đất giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Xác định theo giá đất cụ thể.

- Giá đất cho thuê đất trả tiền hàng năm (*Đối với các loại đất: Đất văn hoá thể thao, đất y tế, đất nhà văn hoá*) là: 1.200.000 đồng/m².

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về cơ sở pháp lý đối với nội dung đề xuất; tính đầy đủ, chính xác, hợp lệ, thống nhất của hồ sơ, số liệu, tài liệu và các nội dung liên quan theo đề nghị nêu trên.

- Lập thủ tục chuyển thông tin địa chính thửa đất cho Thuế tỉnh Quảng Ngãi để làm cơ sở xác định tiền thuê đất phải nộp đối với đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và ban hành thông báo nộp tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND.

- Ký Hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND sau khi đơn vị đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với sở ngành và địa phương lập thủ tục xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của dự án theo quy định hiện hành.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức xác định mốc giới, bàn giao đất trên thực địa; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Giao Sở Tài chính

- Theo dõi tình hình triển khai thực hiện dự án theo tiến độ đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh; trường hợp nhà đầu tư thực hiện chậm tiến độ dự án đầu tư theo các Quyết định nêu trên thì Sở Tài chính phải xử lý đúng quy định của Luật Đầu tư và trường hợp chấm dứt chủ trương đầu tư dự án thì báo cáo UBND tỉnh để xem xét chỉ đạo thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

- Chịu trách nhiệm liên quan về ký quỹ đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư và năng lực tài chính để thực hiện dự án theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Thuế tỉnh Quảng Ngãi: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, hướng dẫn thực hiện miễn, giảm, khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); Thông báo cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

4. UBND xã Tư Nghĩa

- Niêm yết Quyết định này tại trụ sở UBND xã; thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc vi phạm pháp luật về đất đai; trường hợp vượt thẩm quyền kịp thời báo cáo để xử lý theo quy định.

- Theo dõi việc quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ thực hiện dự án chậm theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì UBND xã Tư Nghĩa xử lý theo thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo UBND tỉnh xử lý theo đúng quy định pháp luật; chịu trách nhiệm về hồ sơ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo đúng quy định.

- Tiếp nhận lại đất và tài sản gồm: Kết cấu hạ tầng đô, kè Hoà Hà (đê và hành lang bảo vệ đê), hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, đất sông suối (mặt nước),... đã được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư để quản lý theo quy định.

- Chỉ đạo Phòng chuyên môn của UBND xã phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác định mốc giới trên thực địa, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

5. Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND có trách nhiệm:

- Thực hiện theo đúng nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 161/UBND-KTN ngày 08/01/2025 về việc xây dựng công trình giao thông có liên quan đến đê, kè Hoà Hà thuộc phạm vi dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

- Đối với đất công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, đất sông suối (mặt nước): Sau khi dự án được đầu tư hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng, Nhà đầu tư bàn giao lại đất và tài sản cho UBND xã Tư Nghĩa quản lý theo quy định.

- Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các nội dung tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh; sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới khu đất được bàn giao.

- Phối hợp với UBND xã Tư Nghĩa để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại của dự án và lập hồ sơ theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan theo đúng quy định hiện hành; trong quá trình sử dụng đất phải thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy và chữa cháy và quy định pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm và cam kết không vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn cả nước.

- Trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại (*trừ trường hợp bất khả kháng*).

6. Giao các Sở: Công Thương, Tài chính, Xây dựng; Thuế tỉnh Quảng Ngãi và UBND xã Tư Nghĩa phối hợp, theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện miễn, giảm, khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); xử lý trong trường hợp phát hiện Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND vi

phạm các quy định được miễn, giảm, khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

Điều 3. Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất chỉ chịu trách nhiệm về nội dung thực hiện tại Điều 1 Quyết định này và không chịu trách nhiệm về những nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền: Quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thuế tỉnh Quảng Ngãi, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công Thương; Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị 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 5;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: các PCVP, CB-TH;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT.BPN. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**




Đỗ Tâm Hiền