

Số: 7620 /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 31 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất và cho
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB thuê đất (Giai đoạn 3)**

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 125/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 của Chính phủ
quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong
lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tài chính;*

*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
quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài
nguyên 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; Thông tư số 23/2025/TT-
BNNMT ngày 20/6/2025 Bộ Tài nguyên 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;

Căn cứ Quyết định số 9360/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với diện tích khoảng 220,05 ha;

Căn cứ Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận liên danh Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Dự án được điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 6527/QĐ-UBND ngày 02/7/2024; Quyết định số 11075/QĐ-UBND ngày 28/10/2024; Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 07/01/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 49/NQ-HĐND ngày 01/12/2023 của HĐND tỉnh về việc thông qua bổ sung danh mục dự án cần thu hồi đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Long An;

Căn cứ Văn bản số 223/TTg-NN ngày 04/4/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 11069/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB thuê đất (Giai đoạn 1) và quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB thuê đất (Giai đoạn 2);

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; dự án có trong danh mục kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Bến Lức được UBND tỉnh phê duyệt;

Căn cứ Quyết định số 231/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 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;

Xét đơn xin giao đất, thuê đất của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB ngày 14/02/2025 và Hợp đồng ủy quyền ngày 22/5/2023 Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark ủy quyền cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát

triển DB (nay là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB);

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 7539/TTr-SNNMT ngày 27/10/2025; văn bản số 7864/SNNMT-QLĐĐ ngày 31/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi đất do Nhà nước quản lý để giao đất và cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB (địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang, xã Phụng Công, tỉnh Hưng Yên) thuê đất (Giai đoạn 3) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch 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 **24.382,12 m²** (hai mươi bốn ngàn, ba trăm tám mươi hai phẩy mười hai 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB với diện tích **188.331,28 m²** (một trăm tám mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi một phẩy hai mươi tám 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 đô thị sinh thái, thương mại du lịch (Giai đoạn 3), cụ thể:

- Hình thức giao đất:

+ Diện tích **83.544,5 m²** (tám mươi ba ngàn, năm trăm bốn mươi bốn phẩy năm mét vuông) đất ở tại nông thôn (trong đó: diện tích 6.011,01 m² đất ở tái định cư; diện tích 2.402,68 m² đất chung cư), **giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

+ Diện tích **104.786,78 m²** (một trăm lẻ bốn ngàn, bảy trăm tám mươi sáu phẩy bảy mươi tám mét vuông) đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (đất bãi đậu xe, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, cây xanh, đất có mặt nước chuyên dùng), **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 địa chính số 17-2025, 18-2025, 19-2025, 20-2025, 21-2025, 22-2025, 23-2025, 24-2025 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/1000, 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 23/9/2025 và được Văn phòng đăng ký đất đai kiểm duyệt ngày 03/10/2025.

- **Phương thức giao đất:** giao đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- **Thời hạn sử dụng:** 50 năm (Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định giao đất, cho thuê đất (Giai đoạn 1); theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 9360/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh Long An và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023).

3. Cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB thuê đất với diện tích **14.653,64 m²** (mười bốn ngàn, sáu trăm năm mươi ba phẩy sáu mươi bốn 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 xây dựng cơ sở y tế; đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo thuộc dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch (giai đoạn 3).

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

- **Vị trí, ranh giới khu đất:** Được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 17-2025, 18-2025, 19-2025, 20-2025, 21-2025, 22-2025, 23-2025, 24-2025 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/1000, 1/2000 do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 23/9/2025 và được Văn phòng đăng ký đất đai kiểm duyệt ngày 03/10/2025.

- **Phương thức cho thuê đất:** cho thuê đất thông qua 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:

+ Từ 0-50 m tiếp đường nội bộ (Đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng cơ sở văn hóa) (Tính giá theo đường nhựa > 3m 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 y tế; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo) (Tính giá theo đường nhựa > 3m theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500): 550.000 đồng/m².

+ Còn lại bên trong (đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo): 340.000 đồng/m².

- **Thời hạn sử dụng:** 50 năm (Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định giao đất, cho thuê đất (Giai đoạn 1); theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 9360/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh Long An và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023).

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, các cơ quan kiểm tra, thanh tra, kiểm toán 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB.

- 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB.

- Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB.

- Hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB. Quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả đất công trình công cộng mà chủ đầu tư dự án bàn giao lại cho nhà nước quản lý không thu tiền sử dụng đất (đường giao thông, bãi giữ xe...) không để lãng phí tài nguyên đất đai.

- Kiểm tra, giám sát việc bóc tách tầng đất mặt của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB theo quy định.

5. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DB

- 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.

- Sử dụng đất đúng mục đích được giao, cho thuê, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình sử dụng đất (nếu có).

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 TNHH Đầu tư và Phát triển DB 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.

Minh *06*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Minh Lâm