

Số: /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc thu hồi đất do Nhà nước quản lý và cho Công ty Cổ phần
Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa 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;*

*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 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ
quy định về đất trồng lúa;*

*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
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 Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 05/7/2019 của Thủ tướng Chính
phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh
kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp thị trấn Thủ Thừa, tỉnh Long An;*

Căn cứ Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 15/8/2019 của UBND tỉnh Long An về việc thành lập Khu công nghiệp thị trấn Thủ Thừa, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An và Văn bản 5305/UBND-KTTC ngày 01/10/2019 của UBND tỉnh Long An về việc đổi tên Khu công nghiệp thị trấn Thủ Thừa thành Khu công nghiệp Thủ Thừa;

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 12113/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 của huyện Thủ Thừa và Quyết định số 13952/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 Thủ Thừa;

Căn cứ Quyết định số 13963/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Quyết định số 12213/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thủ Thừa, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An; Căn cứ Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Thủ Thừa, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 9786/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do UBND thị trấn Thủ Thừa quản lý và cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa thuê đất (giai đoạn 1); Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 26/3/2025 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do UBND thị trấn Thủ Thừa quản lý và cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa thuê đất (giai đoạn 3);

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;

Căn cứ Văn bản số 4512/UBND-KTTC ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh giảm diện tích dự án Khu công nghiệp Thủ Thừa;

Căn cứ Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 24/5/2024 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thủ Thừa, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An; Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thủ Thừa, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;

Theo Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 7863836841, chứng nhận lần đầu ngày 02/8/2019, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 04 ngày 08/8/2024 đối với dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thủ Thừa với diện tích khoảng 170,706 ha tại thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa do Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Long An cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa;

Xét hồ sơ xin thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thủ Thừa (giai đoạn 3) tại xã Thủ Thừa của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 7791/TTr-SNNMT ngày 30/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi đất do Nhà nước quản lý và cho **Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa** (địa chỉ trụ sở chính: Số 46 - 48 Đường số 1, khu phố Bình Cư 3, phường Long An, tỉnh Tây Ninh) **thuê đất** để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thủ Thừa (giai đoạn 3) tại xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh (trước đây là thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An), cụ thể như sau:

1. Thu hồi diện tích diện tích **28.033,9 m²** (hai mươi tám ngàn, không trăm ba mươi ba phẩy chín mét vuông) **đất giao thông, đất thủy lợi do Nhà nước quản lý, xen kẹt bên trong dự án** Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thủ Thừa 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. Cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa **thuê đất** với tổng diện tích **259.900,3 m²** (hai trăm năm mươi chín ngàn, chín trăm phẩy ba mét vuông, bao gồm phần diện tích đất công do Nhà nước quản lý đã thu hồi) đất tại xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh (trước đây là thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An).

- **Mục đích sử dụng đất:** Thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thủ Thừa - giai đoạn 3 (đất khu công nghiệp), cụ thể:

+ **Diện tích 180.527,1 m²** (một trăm tám mươi ngàn, năm trăm hai mươi bảy phẩy một mét vuông), **đất khu công nghiệp** cho thuê đất có thu tiền thuê đất (trong đó diện tích 177.468,1 m² đất nhà máy, kho tàng và diện tích 3.059

m² đất an ninh); được miễn tiền thuê đất 11 năm theo quy định tại Phụ lục II (số thứ tự 3 mục III phần A, dự án thuộc Danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư) ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật đầu tư, điểm c khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (tính từ ngày Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa được UBND tỉnh cho thuê đất (giai đoạn 1) tại Quyết định số 9786/QĐ-UBND ngày 25/9/2024).

+ **Diện tích 79.373,2 m²** (bảy mươi chín ngàn, ba trăm bảy mươi ba phẩy hai mét vuông), trong đó diện tích 803,7 m² đất khu xử lý nước thải, diện tích 5.830 m² đất trạm biên áp, diện tích 6.272 m² đất nhà máy cấp nước và diện tích 66.467,5 m² đất giao thông, đất cây xanh, đất mặt nước chuyên dùng không phải nộp tiền thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024.

- **Vị trí, ranh giới khu đất:** Được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2025, 02-2025, 03-2025, 04-2025, 05-2025, 06-2025, 07-2025 tỷ lệ 1/1.000 và 08-2025, 09-2025 tỷ lệ 1/2.000 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 22/9/2025, được Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 26/9/2025.

- **Thời hạn sử dụng đất:** Tính từ ngày ký quyết định đến ngày 05/7/2069 (cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 05/7/2019).

- **Hình thức thuê đất:** Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

- **Phương thức cho thuê đất theo kết quả:** Dự án thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất khi cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất theo khoản 1 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

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 bảo đảm 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 thuê đất phải nộp đối với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa 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.

- 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.

- Thông báo cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa 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 Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa theo đúng vị trí, diện tích được Chủ tịch UBND tỉnh quyết định cho thuê đất.

- 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.

2. Hội đồng thẩm định giá đất 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 thuê đất mà Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa 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 Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa 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 Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa thực hiện giảm tiền thuê đất (nếu có).

4. UBND xã Thủ Thừa

- Xác định các khoản được trừ vào tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa.

- Kiểm tra, giám sát việc bóc tách tầng đất mặt của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa theo quy định

5. Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa

- Nộp tiền thuê đất, 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.

- 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.

- Báo cáo UBND xã Thủ Thừa 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, Công Thương; Trưởng Thuế tỉnh Tây Ninh; Chủ tịch UBND xã Thủ Thừa, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa 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**