

Số: /QĐ-UBND

Long An, ngày tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 sử dụng đất, tiền thuê 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 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 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 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 Một thành viên 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 136/QĐ-UBND ngày 07/01/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư;

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 148/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

Xét đơn xin giao đất, thuê đất của Công ty TNHH Một thành viên 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;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 07/TTr-SNNMT ngày 03/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi đất do Nhà nước quản lý để giao đất và cho Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB (địa chỉ trụ sở chính: Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang, xã Xuân Quan, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên) thuê đất (Giai đoạn 2) để Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, cụ thể như sau:

1. Thu hồi diện tích 3.392,7 m² (ba ngàn, ba trăm chín mươi hai phẩy bảy 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.

2. Giao cho Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB với diện tích 496.676,94 m² (bốn trăm chín mươi sáu ngàn, sáu trăm bảy mươi sáu phẩy chín mươi bốn mét vuông) đất tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức để đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch (Giai đoạn 2), cụ thể:

- Hình thức giao đất:

+ **Diện tích 234.834,88 m²** (hai trăm ba mươi bốn ngàn, tám trăm ba mươi bốn phẩy tám mươi tám mét vuông) **đất ở tại nông thôn, giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

+ **Diện tích 261.842,06 m²** (hai trăm sáu mươi một ngàn, tám trăm bốn mươi hai phẩy không sáu mét vuông) **đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh** (đất trạm biến áp; đất trạm xử lý nước thải, đất trụ sở cơ quan; 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 08-2025, 09-2025, 10-2025, 11-2025, 12-2025, 13-2025, 14-2025, 15-2025 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/1000, 1/2000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ tài nguyên và môi trường lập ngày 14/02/2025 và được Văn phòng đăng ký đất đai kiểm duyệt ngày 17/02/2025.

- 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; 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 Một thành viên đầu tư và phát triển DB thuê đất với diện tích 25.108,56 m² (hai mươi lăm ngàn, một trăm lẻ tám phẩy năm mươi sáu mét vuông) tại 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 2).

- 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 08-2025, 09-2025, 10-2025, 11-2025, 12-2025, 13-2025, 14-2025, 15-2025 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/1000, 1/2000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ tài nguyên và môi trường lập ngày 14/02/2025 và được Văn phòng đăng ký đất đai kiểm duyệt ngày 17/02/2025.

- 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): 340.000 đồng/m².

- **Thời hạn sử dụng:** 50 năm (Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định giao đất, cho thuê đất; 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 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 TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB.

- Yêu cầu chủ đầu tư dự án 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 Một thành viên đầu tư và phát triển DB nộp tiền phí, lệ phí theo quy định của pháp luật;

- Ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB sau khi có đơn giá thuê đất;

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Một thành viên 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 Một thành viên đầu tư và phát triển DB theo đúng vị trí, diện tích được UBND tỉnh Quyết định giao đất và cho thuê đất.

4.2. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh có trách nhiệm thẩm định phương án giá đất cụ thể để trình UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở tính tiền sử dụng đất mà Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB phải nộp.

4.3. Cục Thuế tỉnh:

- Xác định, ban hành 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 Một thành viên đầu tư và phát triển DB thực hiện nghĩa vụ tài chính đảm bảo không gây thất thu ngân sách Nhà nước.

- Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB.

- Hướng dẫn Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

4.4. UBND huyện Bến Lức:

- Xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB .

- Kiểm tra, giám sát việc bóc tách tầng đất mặt của Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB theo quy định.

- Chỉ đạo cơ quan Nông nghiệp và Môi trường xác định diện tích đất chuyên trồng lúa nước phải nộp; cơ quan tài chính xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất.

4.5. Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB:

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

- 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.

- Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, gửi Bản kê khai diện tích đất chuyên trồng lúa đến cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện đề nghị xác định diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền theo mẫu tại Phụ lục XI ban hành kèm theo Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

- 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 của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 quy định chi tiết về đất trồng lúa.

- Có trách nhiệm khi qua rà soát hoặc xin ý kiến của Bộ, ngành Trung ương hoặc qua thanh tra, kiểm tra, kiểm toán mà doanh nghiệp phải nộp bổ sung

nghĩa vụ tài chính có phát sinh thì doanh nghiệp nộp bổ sung đầy đủ vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

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; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Bến Lức, Công ty TNHH Một thành viên đầu tư và phát triển DB (tổ chức 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.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**