

Số: /QĐ-UBND

Long An, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đề nghị thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà với diện tích khoảng 197,2 ha tại thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 9763/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận nhà đầu tư đối với Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh đầu tư dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà với diện tích khoảng 197,2 ha tại thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

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 Hoà;

Căn cứ Quyết định số 20/2024/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;

Theo Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hoà về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

Theo Kế hoạch số 19515/KH-UBND ngày 04/12/2024 của UBND huyện Đức Hoà về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh làm chủ đầu tư trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hoà;

Xét hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà tại thị trấn Hậu Nghĩa và xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hoà của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 37/TTr-STNMT ngày 03/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi đất do Nhà nước quản lý để giao đất và cho **Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh** (địa chỉ trụ sở chính: 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh) thuê đất (đợt 1) thực hiện dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà tại thị trấn Hậu Nghĩa và xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hoà, cụ thể như sau:

1. Thu hồi diện tích 37.433,9 m² (ba mươi bảy ngàn, bốn 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 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà và **giao đất, cho thuê đất phần đất trên không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.**

Lý do: Phần diện tích này không thuộc trường hợp quy định phải tách thành dự án độc lập theo khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

2. Giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 1) với tổng diện tích **1.215.921,2 m²** (một triệu, hai trăm mười lăm ngàn, chín trăm hai mươi một phẩy hai mét vuông, bao gồm phần diện tích đất do Nhà nước quản lý đã thu hồi) đất tại thị trấn Hậu Nghĩa và xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hoà để đầu tư dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà, cụ thể như sau:

2.1. Tại thị trấn Hậu Nghĩa

2.1.1. Giao cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh với diện tích **657.748,51 m²** (sáu trăm năm mươi bảy ngàn, bảy trăm bốn mươi tám phẩy năm mươi một mét vuông) đất tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà, cụ thể:

- Hình thức giao đất:

+ **Diện tích 342.527,61 m²** (ba trăm bốn mươi hai ngàn, năm trăm hai mươi bảy phẩy sáu mươi một mét vuông) đất ở tại đô thị (trong đó diện tích

37.128,02 m² đất tái định cư, diện tích 100.051,88 m² đất nhà ở xã hội), **giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

+ **Diện tích 315.220,9 m²** (ba trăm mười lăm ngàn, hai trăm hai mươi *phẩy chín mét vuông*) đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (đất trụ sở cơ quan; đất trạm xử lý nước thải; đất thủy lợi (hoàn trả tuyến kênh Phước Hoà); đất giao thông, cây xanh, đất 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 đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 33-2024, 34-2024, 35-2024, 36-2024, 37-2024 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/2.000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ tài nguyên, môi trường lập ngày 18/12/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 20/12/2024.

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

- **Thời hạn sử dụng:** Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định này đến ngày 20/10/2073 (*cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư dự án tại Quyết định số 9763/QĐ-UBND ngày 20/10/2023*).

2.1.2. Cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất với diện tích **111.551,29 m²** (*một trăm mười một ngàn, năm trăm năm mươi một *phẩy hai mươi chín mét vuông**) tại thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hoà để sử dụng vào mục đích đất xây dựng cơ sở văn hoá; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao; đất thương mại, dịch vụ; đất công trình giao thông (bãi đỗ xe) thuộc dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà.

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

- **Vị trí, ranh giới khu đất:** Được xác định theo Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 33-2024, 34-2024, 35-2024, 36-2024, 37-2024 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/2.000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ tài nguyên, môi trường lập ngày 18/12/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 20/12/2024.

- **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 và Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh:

+ Từ 0-50 m tiếp giáp Đường nội bộ (tính giá theo đường nhựa $\geq 3m$ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500): 784.000 đồng/m².

+ Từ 0-50 m tiếp giáp Đường đá xanh > 3m, Đường sỏi đỏ (Đường vào nghĩa trang từ trên) > 3m, Đường công vụ (Thuỷ lợi Phước Hoà, đá xanh) > 3m: 672.000 đồng/m².

+ Còn lại: 312.000 đồng/m².

- **Thời hạn sử dụng:** Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định này đến ngày 20/10/2073 (cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được UBND chấp thuận nhà đầu tư dự án tại Quyết định số 9763/QĐ-UBND ngày 20/10/2023).

2.2. Tại xã Đức Lập Thượng

2.2.1. Giao cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh với diện tích **390.044,38 m²** (ba trăm chín mươi ngàn, không trăm bốn mươi bốn phẩy ba mươi tám mét vuông) đất tại xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hoà, cụ thể:

- **Hình thức giao đất:**

+ **Diện tích 206.847,44 m²** (hai trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm bốn mươi bảy phẩy bốn mươi bốn mét vuông) đất ở tại nông thôn (trong đó diện tích 34.800,08 đất nhà ở xã hội), **giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

+ **Diện tích 183.196,94 m²** (một trăm tám mươi ba ngàn, một trăm chín mươi sáu phẩy chín mươi bốn mét vuông) đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (đất giao thông, cây xanh, đất 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 đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 20-2024, 21-2024, 22-2024, 23-2024, 36-2024, 37-2024 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/2.000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ tài nguyên, môi trường lập ngày 18/12/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 20/12/2024.

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

- **Thời hạn sử dụng:** Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định này đến ngày 20/10/2073 (cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được UBND chấp thuận nhà đầu tư dự án tại Quyết định số 9763/QĐ-UBND ngày 20/10/2023).

2.2.2. Cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất với diện tích **56.577,02 m²** (năm mươi sáu ngàn, năm trăm bảy mươi bảy phẩy không hai mét vuông) tại xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hoà để sử dụng vào mục đích xây dựng đất công trình giao thông (bãi đỗ xe); đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo thuộc dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà.

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

- **Vị trí, ranh giới khu đất:** Được xác định theo Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 20-2024, 22-2024, 23-2024, 36-2024, 37-2024 (kèm theo danh sách), tỷ lệ 1/2.000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Dịch vụ tài nguyên, môi trường lập ngày 18/12/2024 và được Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 20/12/2024.

- **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 và Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh:

+ Từ 0-50 m tiếp giáp Đường Nguyễn Thị Hạnh: 896.000 đồng/m².

+ Từ 0-50 m tiếp giáp Đường nội bộ (tính giá theo đường nhựa ≥ 3 m theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500): 496.000 đồng/m².

+ Từ 0-50 m tiếp giáp Đường đá xanh > 3 m, Đường sỏi đỏ (Đường vào nghĩa trang từ trên) > 3 m, Đường công vụ (Thủy lợi Phước Hoà, đá xanh) > 3 m: 496.000 đồng/m².

+ Từ 0-50 m tiếp giáp Đường đất, đường bờ kênh đất > 3 m: 384.000 đồng/m².

+ Còn lại: 272.000 đồng/m².

- **Thời hạn sử dụng:** Tính từ ngày UBND tỉnh ký quyết định này đến ngày 20/10/2073 (*cùng thời hạn hoạt động của dự án đã được UBND chấp thuận nhà đầu tư dự án tại Quyết định số 9763/QĐ-UBND ngày 20/10/2023*).

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

1. Sở Tài nguyên 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 Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

- 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 Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh nộp tiền thuê đất, tiền phí, lệ phí theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh 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 Thành phố Xanh theo đúng vị trí, diện tích được UBND tỉnh quyết định giao đất, 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 UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở tính tiền sử dụng đất mà Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh phải nộp.

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 Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh 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 Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thực hiện giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

4. UBND huyện Đức Hoà

- Xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

- Kiểm tra, giám sát việc bóc tách tầng đất mặt của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh theo quy định.

- Xác định số tiền Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh phải nộp 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;

- Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh theo đúng vị trí, diện tích và gửi biên bản bàn giao đất trên thực địa về Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

5. Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

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

- Nộp 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: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đức Hoà, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (người 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, Hai.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH