

Số: 1280/QĐ - UBND

Đông Tiên Hưng, ngày 12 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty cổ phần PLD Phú Lâm thuê đất để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Phong Châu (giai đoạn 1) tại xã Đông Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG TIỀN HƯNG

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; 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 các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 quy định chi tiết về đất trồng lúa; Nghị định số 136/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 15/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định 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; Nghị định số 291 /NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, thuê đất và Nghị định 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ về quỹ phát triển đất;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BTNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 15/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 về việc thành lập Cụm công nghiệp Phong Châu, huyện

Đông Hưng, tỉnh Thái Bình (nay là xã Đông Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên); Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 về việc đính chính thông tin Chủ đầu tư tại Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 về việc thành lập Cụm công nghiệp Phong Châu, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình; Quyết định số 70/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về Bảng giá đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Đông Hưng;

Căn cứ Văn bản số 1731/UBND-NN ngày 11/11/2024 của UBND huyện Đông Hưng về việc ý kiến phương án sử dụng tầng đất mặt của Dự án xây dựng kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Phong Châu;

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 9057/2025/CCGD ngày 06/12/2025 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng ủy quyền số 9207/2025/CCGD ngày 11/12/2025 được lập và chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đông Anh; địa chỉ số 68, đường Cao Lỗ, Tổ 2, xã Đông Anh, Thành phố Hà Nội giữa Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm và Công ty CP DVTM Thăng Long;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 29/TTr- KT ngày 12/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm (địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3 tòa nhà Vườn Đào, 689 Lạc Long Quân, Phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105041035 do phòng Đăng ký kinh doanh-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 14/12/2010; Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 20/08/2024) thuê 345.412,7m² đất (trong đó có 12.018,3m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường điện 220kV) thuộc địa giới hành chính xã Đông Tiên Hưng, tỉnh Hưng Yên.

Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Phong Châu (giai đoạn 1) (Đất Cụm công nghiệp - SKN), trong đó:

+ Diện tích đất công trình SXCN, TCN, kho tàng (đất công nghiệp):	212.432,6m ²
+ Diện tích đất giao thông:	46.354,8m ²
+ Diện tích đất công trình, dịch vụ (điều hành + dịch vụ CCN):	23.446,5m ²
+ Diện tích đất hành lang an toàn lưới điện:	12.018,3m ²
+ Diện tích đất trồng cây xanh sử dụng công cộng:	21.378,8m ²
+ Diện tích đất nhà máy nước sạch (cung cấp cho CCN)	16.735,5m ²
+ Diện tích đất khu xử lý nước thải	11.569,0m ²
+ Diện tích đất hồ nước phòng cháy chữa cháy	1.477,2m ²

Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành đến hết ngày 24/11/2072.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Theo tờ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số TL: 72-2024 thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm Công nghiệp Phong Châu (giai đoạn 1) do Công ty cổ phần trắc địa - xây dựng và thương mại Tuấn Kiệt lập ngày 25/12/2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 31/12/2024.

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

Phương thức cho thuê đất: Không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp là 930.000 đồng/m². Tiền thuê đất phải nộp sau thời gian miễn tiền thuê đất được xác định tại thời điểm bắt đầu phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ. Tiền thuê đất được điều chỉnh theo quy định của pháp luật về tính tiền thuê đất.

Miễn tiền thuê đất: Được miễn tiền thuê đất 12 năm 03 tháng (bao gồm miễn tiền thuê đất là 11 năm và miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản là 15 tháng) kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành.

Hạn chế về quyền của người sử dụng đất: Diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường điện, Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm sử dụng phải đảm bảo theo quy định về hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

Phần diện tích 7.471,10m² đất còn lại trong tổng diện tích đã thu hồi để:

- + Làm đường giao thông kết nối đường ĐH.58: 3.093,1m²;
- + Phần diện tích 4.378,0m² nằm ngoài dự án giao UBND xã Đông Tiên Hưng quản lý do ảnh hưởng của dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế xã thực hiện các nội dung sau:

- Xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối trừ vào tiền thuê đất phải nộp.
- Chuyển thông tin đến cơ quan thuế xác định số tiền phải nộp (trừ đi số tiền đã nộp để được trừ vào số tiền phải nộp); xác nhận đã hoàn thành việc nộp tiền 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 của pháp luật tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.
- Tham mưu Chủ tịch UBND xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần PLD Phú Lâm.

- Xác định cụ thể mốc giới, bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm sau khi Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

- Kiểm tra, giám sát việc bóc tách, sử dụng tầng đất mặt của Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm tại vị trí thuê đất;

- Hướng dẫn kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và lĩnh vực quản lý Nhà nước theo quy định; Hướng dẫn kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về quản lý cụm công nghiệp và pháp luật đầu tư.

2. Thuế cơ sở 7 tỉnh Hưng Yên thực hiện:

+ Xác định số tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, chậm nộp, ghi nợ tiền thuê đất, tiền thuê đất đối với trường hợp miễn một số năm, theo dõi trường hợp miễn tiền thuê đất, phí, lệ phí ... (nếu có); 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;

+ Thông báo cho Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm nộp tiền thuê đất, tiền 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 của pháp luật về trồng trọt (nếu có); thu tiền thuê đất, tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, phí, lệ phí ... (nếu có).

3. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Đông Hưng, tỉnh Hưng Yên thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

4. Công ty Cổ phần PLD Phú Lâm có chịu trách nhiệm:

- Nộp tiền thuê đất, tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa; thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất (nếu có);

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng vị trí, diện tích được giao đảm bảo hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đường điện và bảo vệ môi trường;

- Liên hệ với các cơ quan liên quan để thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các thủ tục liên quan để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật;

- Triển khai dự án đúng tiến độ ghi trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Trường hợp đất được giao mà không sử dụng 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 thì Chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng và phải nộp 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 gian được gia hạn mà Chủ đầu tư 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.

- Chấp hành đúng các quy định hiện hành về đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Phong Châu và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan và người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần PLD Phú Lâm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND xã Đông Tiên Hưng chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của UBND xã./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Cổng Thông tin điện tử xã;
- Trung tâm Phục vụ Hành chính công xã;
- Lưu VT, KT.



CHỦ TỊCH

Trần Chí Thiết