

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2024

### QUYẾT ĐỊNH

V/v giao đất và cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông thuê đất (đợt 1) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT07.21)

### UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Văn bản số 201/TTg-NN ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam: Số 51/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2021 về danh mục các dự án thu hồi đất, dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa năm 2022 trên địa bàn tỉnh Hà Nam; số 94/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 về danh mục các dự án cần thu hồi đất, dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa năm 2023 trên địa bàn tỉnh Hà Nam; số 77/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 về danh mục các dự án cần thu hồi đất, dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: Số 2469/QĐ-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông, phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên; số 1834/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2021 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT07.21); số 187/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc Chấp thuận

*Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT07.21); số 925/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;*

*Căn cứ Quyết định số 54/QĐ-CTTĐ ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT07.21);*

*Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại hội nghị giao ban tuần 46/2024 (tại Thông báo số 4175/TB-VPUB ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 419/TTr-STN&MT ngày 13 tháng 11 năm 2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1.**

1. Giao 125.012,07 m<sup>2</sup> đất (đợt 1), tại phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (*Trong đó: Tại phường Hoàng Đông là 88.875,02 m<sup>2</sup>; tại phường Tiên Nội là 36.137,05 m<sup>2</sup>*) cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT07.21) theo quy định của pháp luật, Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận và Chủ đầu tư Dự án quyết định phê duyệt.

Diện tích đất giao theo quy hoạch chi tiết của Dự án được duyệt, cụ thể như sau:

- Giao 82.882,5 m<sup>2</sup> đất để xây dựng công trình hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*) theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm: 11.979,28 m<sup>2</sup> đất nhà ở xã hội; 702,9 m<sup>2</sup> đất nhà văn hóa; 2.788,79 m<sup>2</sup> đất giáo dục (*trường mầm non*); 3.774,28 m<sup>2</sup> đất cây xanh, mặt nước; 8.807,56 m<sup>2</sup> đất cây xanh; 403,91 m<sup>2</sup> đất hạ tầng kỹ thuật; 54.425,78 m<sup>2</sup> đất giao thông (*gồm: 1.966,06 m<sup>2</sup> đất bãi đỗ xe; 52.459,72 m<sup>2</sup> đất đường giao thông*).

Thời hạn sử dụng đất để thực hiện Dự án: Theo tiến độ thực hiện Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam quy định tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2022.

Hình thức giao đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Sau khi đầu tư xây dựng xong công trình của Dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*) của Dự án (*theo quy mô Dự án được chấp thuận*) và các quỹ đất (*đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật; đất cây xanh, mặt nước; đất nhà ở xã hội; đất nhà văn hóa; đất giáo dục;...*) theo Dự án đầu tư

được chấp thuận mà chủ đầu tư Dự án không được sử dụng, kinh doanh cho chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định của pháp luật.

- Giao 42.129,57 m<sup>2</sup> đất ở theo quy hoạch chi tiết được duyệt (*trong đó: Tại phường Hoàng Đông là 27.376,2 m<sup>2</sup>; tại phường Tiên Nội là 14.753,37 m<sup>2</sup>*) cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (*kể từ ngày có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh*). Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông thuê 10.409,48 m<sup>2</sup> đất (đợt 1), tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật, Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận và Chủ đầu tư Dự án quyết định phê duyệt.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (*kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh*).

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

Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp: Căn cứ Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Duy Tiên, Ủy ban nhân dân phường Tiên Nội xác định vị trí Khu đất thương mại, dịch vụ được quy hoạch tại Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT07.21) để xác định giá đất tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định của pháp luật.

3. Vị trí, ranh giới, diện tích giao đất, cho thuê đất (đợt 1) tại khoản 1 và khoản 2 Điều 1 nêu trên được xác định theo Tờ trích vị trí đã giải phóng mặt bằng số 181/TVT, tỷ lệ 1/1000 (*trên cơ sở bản vẽ đo đạc chính lý khu đất số 54/DDCL ngày 05 tháng 4 năm 2024*) do Công ty Cổ phần Trắc địa và Tài nguyên Môi trường Minh Châu lập ngày 20 tháng 10 năm 2024, đã được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xác nhận ngày 23 tháng 10 năm 2024.

4. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Giao đất, 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.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Hoàng Đông, Ủy ban nhân dân phường Tiên Nội phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông theo quy định;

- Khẩn trương hoàn thành việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất còn lại trong ranh giới Dự án để đảm bảo điều kiện giao đất, cho

thuê đất và tiến độ hoàn thành Dự án theo quy định. Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng toàn bộ diện tích đất trong ranh giới Dự án theo quy định pháp luật;

- Chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn (*phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính Kế hoạch,...*) theo chức năng, nhiệm vụ rà soát, hướng dẫn, đôn đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông thực hiện trình tự, thủ tục nộp tiền đối với diện tích đất chuyên trồng lúa chuyên sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án, 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 tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ;

- Xác nhận các giấy tờ có liên quan; phối hợp với cơ quan Thuế hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông làm thủ tục để đối trừ các khoản tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông đã ứng trước trong việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các quy định, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc thực hiện Dự án đầu tư trên địa bàn.

## 2. Giao Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát toàn bộ quá trình thực hiện Dự án của chủ đầu tư Dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật khác có liên quan;

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực ngành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện về các nội dung đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, giao thực hiện tại điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2022.

## 3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Lựa chọn, thuê tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất xác định giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt;

- Chủ trì, phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Duy Tiên, Ủy ban nhân dân phường Hoàng Đông, Ủy ban nhân dân phường Tiên Nội xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông theo quy định;

- Ký Hợp đồng thuê đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sử dụng đất khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

- Chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định hiện hành.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính đầy đủ, hợp pháp, đúng quy định về hồ sơ, tài liệu có liên quan và nội dung tham mưu của Sở về việc giao đất và cho

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông thuê đất (đợt 1) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT07.21) tại Quyết định này; chịu trách nhiệm về kết luận của các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của Nhà nước; đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra nếu phát hiện có sai sót, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, xử lý theo quy định.

#### 4. Giao Cục Thuế tỉnh:

- Xác định, Thông báo đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật (*sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường gửi thông tin về giá đất tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ được quy hoạch tại Dự án*);

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông làm các thủ tục và đối trừ các khoản tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông đã ứng trước để chi trả tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

#### 5. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông có trách nhiệm:

- Sau khi đầu tư xây dựng xong công trình của Dự án, tổ chức bàn giao các công trình hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*) của Dự án và các quỹ đất theo Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận mà chủ đầu tư Dự án không được sử dụng, kinh doanh cho chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định của pháp luật;

- Liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các phòng, ban chuyên môn (*phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính Kế hoạch,...*) để được hướng dẫn thực hiện trình tự, thủ tục nộp tiền đối với diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định; sử dụng đất đúng mục đích, thời hạn, vị trí, diện tích, mốc giới đất được giao đất, cho thuê đất; thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật;

- Tiếp tục phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên trong việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện hồ sơ xin giao đất, thuê đất đối với diện tích đất còn lại trong phạm vi ranh giới Dự án, đảm bảo tiến độ hoàn thành Dự án theo quy định của pháp luật.

6. Các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền: Hướng dẫn, kiểm tra Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông và phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT07.21) theo đúng quy định của pháp luật.

7. Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp với Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của tỉnh.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hoàng Đông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tiên Nội; Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Đông; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, TH, GTXD, NNTNMT, KT;
- Cổng thông tin điện tử của tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

L/ĐĐ/2024/GĐ/QĐ63

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

**Nguyễn Đức Vượng**