

Xét hồ sơ xin thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ngày 27/5/2026 của Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam,

Sau khi xem xét hồ sơ, Phòng Kinh tế báo cáo Chủ tịch UBND xã như sau:

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ đề nghị cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam.

Dự án nhà máy may mặc và giày da Tiên Trang Hisoka tại xã Tiên Trang, tỉnh Thanh Hoá được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 15/7/2025; theo đó, diện tích thực hiện dự án khoảng 32.826,2 m², Nhà đầu tư là Công ty Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2803107402 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Thanh Hóa cấp, đăng ký lần đầu ngày 07/3/2024, tiến độ hoàn thành hoàn thành thủ tục, hồ sơ đề được thuê đất dự án là trước ngày 15/7/2026.

UBND xã Tiên Trang chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 165/UBND-KT ngày 26/01/2026; tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường của Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam đối với dự án Nhà máy may mặc và giày da Hisoka Tiên Trang tại Văn bản 369/UBND-KT ngày 07/3/2026; chấp thuận điểm tiếp nhận nước thải sau hệ thống xử lý nước thải tập trung của dự án tại Văn bản số 398/UBND-KT ngày 11/3/2026; thoả thuận vị trí thu gom, thoát nước mưa tại Văn bản số 421/UBND-KT ngày 12/3/2026; Điện lực tỉnh Thanh Hoá thoả thuận nguyên tắc cấp điện tại Văn bản số 763/PCTH-KT+KD ngày 11/3/2026.

Ngày 27/5/2026, Công ty có đơn xin thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (kèm theo hồ sơ liên quan) để thực hiện dự án với diện tích 32.826,2 m²; hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; thành phần hồ sơ đầy đủ, đảm bảo theo quy định tại tiểu mục 5.1 mục 5 Chương I Phần III Phụ lục I kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

Phòng Kinh tế đã phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra thực địa khu đất thực hiện dự án.

2. Kết quả đánh giá về hồ sơ đề nghị cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

a) Căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất:

Hồ sơ xin thuê đất của Công ty đảm bảo các căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024:

- Dự án nằm trong Danh mục công trình, dự án thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Quảng Xương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 26/3/2025.

- Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án nhà máy may mặc và giày da Tiên Trang Hisoka tại xã Tiên Trang, tỉnh Thanh Hoá (trong đó Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam được lựa chọn là Nhà đầu tư thực hiện dự án);

b) Về điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

- *Về việc thu hồi đất và sử dụng đất trồng lúa:* Dự án được Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hoá phê duyệt danh mục chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá đợt 5 năm 2025 tại Nghị Quyết số 654/NQ-HĐND ngày 24/6/2025; đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024.

- *Về ký quỹ đầu tư:* Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam được UBND tỉnh chấp thuận cho nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 19/5/2025. Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính số 286/TTBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 25/5/2026, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Do đó, Dự án thuộc trường hợp không phải thực hiện thủ tục ký quỹ, đảm bảo quy định tại điểm d khoản 1, Điều 30 Luật đầu tư 2025.

- *Về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:* nội dung này đã được thực hiện tại thời điểm UBND tỉnh chấp thuận Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư.

- *Về việc bồi thường, giải phóng mặt bằng:* Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 286/TTBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 25/5/2026, tổng diện tích khu đất thực hiện dự án có diện tích 32.826,2 m², bao gồm:

+ Đất Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam nhận chuyển nhượng là 17.589,0 m² (đất chuyên trồng lúa)

+ Đất được UBND xã thu hồi để thực hiện dự án tại Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 là 15.237,2 m² (đất bằng chưa sử dụng: 423,6 m², đất giao thông: 2.521,3 m², đất thủy lợi: 604,5 m², đất chuyên trồng lúa: 11.687,8 m²)

- Về việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai của nhà đầu tư: Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường Thanh Hóa; công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đối với các dự án thuộc địa phương khác, hiện tại không ghi nhận vi phạm pháp luật đất đai của Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam.

- Về việc nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: theo ý kiến của Thuế Khu vực X, địa bàn tại Thanh Hóa tại Công văn số 1807/CCT-QLDN1-THO, ngày 16/6/2025, Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam không còn nợ tiền thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác với Ngân sách nhà nước do đơn vị kê khai.

- Về ưu đãi đầu tư, miễn tiền thuê đất và cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất: Dự án không thuộc trường hợp ưu đãi đầu tư, không thuộc trường hợp miễn, giảm tiền thuê đất.

- Về giá đất tính tiền thuê đất phải nộp: Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam xin thuê đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, do đó giá đất tính tiền thuê đất phải nộp là giá đất theo bảng giá đất theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024.

3. Nội dung đề nghị cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

a) Hình thức thuê đất: thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024;

b) Phương thức cho thuê đất: thuộc trường hợp Nhà nước 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

c) Thời hạn thuê đất: Theo quy định tại Điều 172 Luật Đất đai năm 2024, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất.

d) Mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024.

e) Phương thức cho thuê đất: Nhà nước 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.

Hồ sơ xin thuê đất của Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam đã được Phòng Kinh tế đánh giá đảm bảo quy định tại các Điều 116, 122, 224 Luật Đất đai năm 2024; Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch UBND xã xem xét, quyết định:

1. Cho Công ty Cổ phần Hisoka Việt Nam (Mã số doanh nghiệp: 2803107402 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Thanh Hóa cấp, địa chỉ: SN 71 đường Ngõ Cống, thôn Mậu Tây, xã Quảng Bình, tỉnh Thanh Hoá) được phép chuyển mục đích sử dụng 17.589,0 m² đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp tại xã Tiên Trang, tỉnh Thanh Hoá để thực hiện Dự án nhà máy may mặc và giày da Tiên Trang Hisoka.

2. Cho Công ty Cổ phần Hisoka Việt Nam thuê 32.826,2 m² đất (bao gồm 17.589,0 m² đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại khoản 1 Điều này và 15.237,2 m² đất đã được UBND xã Tiên Trang quyết định thu hồi đất tại Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 12/5/2026) để thực hiện Dự án nhà máy may mặc và giày da Tiên Trang Hisoka.

- Mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
- Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất.

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 286/TLBĐ tỷ lệ 1/2000, do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá lập ngày 25/5/2026.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.
- Phương thức cho thuê đất: Nhà nước 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.

4. Đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tiên Trang giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan:

a) Phòng Kinh tế UBND xã Tiên Trang:

- Triển khai, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, UBND xã, Chủ tịch UBND xã về tính chính xác, đúng quy định pháp luật đối với số liệu, nội dung tham mưu cho Chủ tịch UBND xã ban hành Quyết định này; trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có bất cập, vướng mắc thì phải kịp thời tham mưu, báo cáo Chủ tịch UBND xã xem xét chỉ đạo, giải quyết, đảm bảo việc thực hiện tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Tham mưu tổ chức xác định giá đất tính tiền thuê đất theo quy định pháp luật hiện hành.

- Chuyển thông tin địa chính thửa đất cho cơ quan thuế theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam.

- Tham mưu Chủ tịch UBND xã ký và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam sau khi đơn vị hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đảm bảo đầy đủ điều kiện theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy của Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam theo quy định của pháp luật.

b) Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

c) Thuế Cơ sở 2 tỉnh Thanh Hoá: Theo chức năng nhiệm vụ và thẩm quyền, hướng dẫn Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam kê khai, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; xác định số tiền phải nộp, gửi thông báo số 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 và xác định đơn giá thuê đất, số tiền thuê đất phải nộp vào ngân sách nhà nước, ban hành thông báo nộp tiền thuê đất gửi cho Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam thực hiện theo quy định; xác nhận việc hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sau khi Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam thực hiện xong và gửi thông báo kết quả cho UBND xã Tiên Trang.

d) Công ty cổ phần Hisoka Việt Nam: Phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện nhiệm vụ nêu trên; thực hiện việc nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất, tiền thuê đất, các khoản phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo đúng quy định của pháp luật; lập và hoàn thiện đầy đủ các hồ sơ của dự án trước khi đưa vào vận hành; sử dụng đất đúng mục đích, đúng diện tích, mốc giới khu đất; chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND xã (P/duyet),
- Các PCT UBND xã (Đề B/cáo);
- Lưu: VT, KT.

TRƯỞNG PHÒNG

Trần Văn Chung

¹ Ghi rõ theo từng loại hồ sơ: về việc giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng...

2 Cấp có thẩm quyền giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất/giao đất và giao rừng/cho thuê đất và cho thuê rừng..

3 Trường hợp giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao rừng, cho thuê rừng.

4 Ghi theo từng loại căn cứ cụ thể được quy định tại Điều 116 Luật Đất đai và Nghị định...và pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao rừng, cho thuê rừng...

5 Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...