

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng 4 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Tiến 2 trên địa bàn xã Xuân Trường, tỉnh Ninh Bình

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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, Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường số 146/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định: số 12/NQ-HĐND ngày 14/3/2025 về việc chấp thuận bổ sung, điều chỉnh danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nam Định; số 13/NQ-HĐND ngày 14/3/2025 về việc chấp thuận bổ sung danh mục công trình, dự án

*chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác năm 2025 trên địa bàn tỉnh Nam Định;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Nam Định: số 805/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; số 1036/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 về việc hủy bỏ danh mục công trình, dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất và phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Xuân Trường; số 2042/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu;*

*Căn cứ Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Tiến 2” của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu;*

*Căn cứ Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Ninh Bình về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho cấp xã sau sắp xếp trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;*

*Căn cứ Quyết định số 4379/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Xuân Tiến 2, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.*

*Căn cứ Văn bản số 483/UBND-VP5 ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh Nam Định (cũ) về việc đấu nối dự án cụm công nghiệp Xuân Tiến 2 vào ĐT.489C tại Km2+779 (T);*

*Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 273/TTr-SNNMT ngày 30/3/2026 và hồ sơ kèm theo.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giao 572.236,4 m<sup>2</sup> đất tại xã Xuân Trường, tỉnh Ninh Bình (gồm: 500.850,9 m<sup>2</sup> đất của các hộ gia đình, cá nhân; 597,6 m<sup>2</sup> đất do Truyền tải điện Ninh Bình quản lý, sử dụng và 70.787,9 m<sup>2</sup> đất do UBND xã Xuân Trường quản lý đã được thu hồi đất và thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB) để sử dụng vào mục đích sau:

1. Cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu (địa chỉ: Số 152, đường Vị Xuyên, Phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình) thuê 522.632,8 m<sup>2</sup> để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Tiến 2 theo Quyết định chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (Đối với diện tích 10.333,9 m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện 220kV nằm trong dự án chiếm dụng, yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu khi triển khai thực hiện dự án phải chấp hành theo đúng quy định của Luật Điện lực).

- Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp.

- Hình thức sử dụng đất: Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

- Phương thức cho thuê đất: Cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Nam Định.

- Diện tích, cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch Cụm công nghiệp:

+ Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng: 300.436,3 m<sup>2</sup>;

+ Đất công trình, dịch vụ: 61.680,2 m<sup>2</sup>;

+ Đất cây xanh: 53.003,6 m<sup>2</sup>;

+ Mặt nước: 3.020,6 m<sup>2</sup>;

+ Đất đường giao thông: 92.073,8 m<sup>2</sup>;

+ Bãi đỗ xe: 2.970,0 m<sup>2</sup>;

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: 9.448,3 m<sup>2</sup>.

Vị trí, ranh giới khu đất thuê được xác định theo trích đo địa chính khu đất dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Tiến 2, xã Xuân Trường - tỉnh Ninh Bình (hệ tọa độ VN 2000) do Công ty cổ phần trắc địa Tài nguyên Môi trường Nam Bình thực hiện đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 04/11/2025, gồm các tờ bản đồ số 10, 12, 14 bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau dồn điền đổi thửa năm 2016 (xã Xuân Tiến cũ).

2. Giao UBND xã Xuân Trường quản lý 48.867,2 m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang an toàn đường bộ (trong đó có 5.360,5 m<sup>2</sup> đất thuộc phạm vi đấu nối đường giao thông, Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu có trách nhiệm thi công, sau khi hoàn thành thi công, Công ty bàn giao công trình cho UBND xã Xuân Trường quản lý).

3. Giao 736,4 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân (phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định, người sử dụng đất đồng ý cho thu hồi) cho UBND xã Xuân Trường quản lý theo quy định của pháp luật.

## **Điều 2. Miễn tiền thuê đất**

1. Đối với phần diện tích xây dựng hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong Cụm công nghiệp Xuân Tiến 2 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật đất đai 2024 và khoản 7 Điều 93 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Thời gian miễn tiền thuê đất: Toàn bộ thời gian thuê đất.

2. Đối với phần diện tích không thuộc đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong Cụm công nghiệp Xuân Tiến 2:

- Thời gian miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản: 02 năm kể từ ngày UBND tỉnh có Quyết định cho thuê đất;

- Thời gian miễn tiền thuê đất sau thời gian xây dựng cơ bản: 11 năm.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất (nếu có) tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền thuê đất.

Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất (tại thời điểm miễn) hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất thì Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn), khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất hoặc khoản thu bổ sung (nếu có) theo quy định.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất phải nộp;

- Chuyển thông tin địa chính thửa đất đến cơ quan thuế để xác định tiền thuê đất phải nộp, tiền phải nộp để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất (nếu có) và các nội dung khác theo quy định;

- Chủ trì phối hợp với UBND xã Xuân Trường xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu sau khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

- Chỉ đạo việc chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo đúng quy định;

2. Cơ quan Thuế:

- Căn cứ Phiếu chuyển thông tin do Sở Nông nghiệp và Môi trường chuyển đến, xác định tiền thuê đất mà Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu phải nộp, hướng dẫn thực hiện việc miễn tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất; theo dõi trường hợp được miễn tiền thuê đất, phí, lệ phí (nếu có); thông báo cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu nộp tiền thuê đất; thu tiền thuê đất, phí, lệ phí (nếu có);

- Xác định số tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp; thông báo số tiền phải nộp; thu 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.

- Xác nhận hoàn thành việc nộp tiền thuê đất sau khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Sở Công thương chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra tiến độ triển khai thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân xã Xuân Trường:

- Xác nhận các giấy tờ có liên quan; phối hợp với cơ quan Thuế hướng dẫn Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu làm thủ tục để đối trừ các khoản tiền mà Công ty đã ứng trước trong việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền thuê đất theo quy định (nếu có);

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa. Cung cấp hồ sơ để phục vụ việc chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định;

5. Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu có trách nhiệm kê khai, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai: 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, phí, lệ phí theo quy định; thực hiện các thủ tục miễn giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất (nếu có). Triển khai đưa đất vào sử dụng, thực hiện dự án đầu tư theo đúng tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Có trách nhiệm hoàn thành việc xây dựng hệ thống xử lý nước thải, chất thải đảm bảo theo quy định trước khi đưa các dự án của nhà đầu tư thứ cấp đi vào hoạt động.

6. Văn phòng UBND tỉnh chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND xã Xuân Trường, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Quốc tế Á Châu và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh: Lãnh đạo VPUBND tỉnh, TT Thông tin - Công báo; Trung tâm PVHCC;
- Công TTĐT của tỉnh;
- Lưu: VP1, VP3.

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

**Nguyễn Anh Chức**