

Số: /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty cổ phần sở hữu Thiên Tân thuê đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà máy bê tông thương phẩm và cầu kiện đúc sẵn tại xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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;

Căn cứ Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025;

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 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; 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; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 tháng 8 năm 2025 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 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết và hướng dẫn 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;

Căn cứ Điều 116, Điều 121, Điều 122, Điều 123, khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật số 43/2024/QH15); Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

huyện Bình Sơn và phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại các Quyết định: số 1197/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2023 và số 250/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 120/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định phân cấp cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà máy bê tông thương phẩm và cầu kiện đúc sẵn tại xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi;

Theo hồ sơ đề nghị do Giám đốc Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân lập tại Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đề ngày 03 tháng 02 năm 2026, Đơn xin thuê đất đề ngày 09 tháng 7 năm 2026 và Văn bản số 37/EVERNEW 2026 ngày 09 tháng 02 năm 2026; ý kiến của các sở, ban, ngành, địa phương có liên quan: Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi tại Công văn số 591/BQL-QLĐT ngày 12 tháng 02 năm 2026; Sở Tài chính tại Công văn số 1074/STC-QLĐTNN ngày 11 tháng 02 năm 2026; Sở Xây dựng tại Công văn số 943/SXD-QHKT ngày 10 tháng 02 năm 2026; Sở Công Thương tại Công văn số 720/SCT-QLCN ngày 11 tháng 02 năm 2026; Thuế cơ sở 1 tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 274/TCS1-QLTK ngày 24 tháng 02 năm 2026; UBND xã Bình Sơn tại Công văn số 337/UBND-KT ngày 13 tháng 02 năm 2026; Chi cục Bảo vệ môi trường tại Công văn số 196/CCBVMT ngày 13 tháng 02 năm 2026; kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 05 tháng 3 năm 2026; đề xuất của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 462/TTr-SNNMT ngày 28 tháng 5 năm 2026 và Báo cáo số 959/BC-SNNMT ngày 10 tháng 7 năm 2026 và ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân (địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà văn phòng Nam Cường, Km4 đường Lê Văn Lương, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội) thuê phần diện tích 20.964,3m², bao gồm: Phần diện tích 20.916,3m² đã được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 và phần diện tích 48m² đất công trình giao thông (DGT) trong quy hoạch ranh giới dự án để thực hiện dự án Xây dựng nhà máy bê tông thương phẩm và cầu kiện đúc sẵn tại xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích cho thuê: 20.964,3m² (Hai mươi nghìn chín trăm sáu mươi bốn phẩy ba mét vuông); bao gồm:

+ Phần diện tích thực hiện dự án: 20.914m² (Hai mươi nghìn chín trăm mười bốn mét vuông).

+ Phần diện tích quy hoạch đất công trình giao thông trong ranh giới dự án: 50,3 m² (Năm mươi phẩy ba mét vuông). Nhà đầu tư phải thực hiện đúng quy

hoạch được duyệt, không được bố trí bất kỳ công trình xây dựng nào trên phần diện tích quy hoạch đất giao thông này.

- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện dự án Xây dựng nhà máy bê tông thương phẩm và cầu kiện đúc sẵn tại xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

- Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày ký quyết định cho thuê đất đến ngày 10 tháng 10 năm 2068 *(theo thời hạn hoạt động của dự án tại Quyết định chủ trương đầu tư số 319/QĐ-BQL ngày 10 tháng 10 năm 2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi)*.

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất được trích lục từ tờ bản đồ địa chính khu đất được Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định ngày 08 tháng 8 năm 2020 (thuộc tờ bản đồ địa chính số 196, 197 xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi thực hiện trích lục ngày 04 tháng 5 năm 2026.

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

- Phương thức cho thuê đất theo kết quả: 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.

- Thời gian miễn tiền thuê đất:

- + Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản: Kể từ ngày ký Quyết định cho thuê đất đến ngày 31 tháng 3 năm 2027.

- + Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản: 15 năm, kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2027.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chịu trách nhiệm về nội dung, cơ sở pháp lý trình UBND tỉnh.

b) Ký Hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân sau khi đơn vị đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức xác định mốc giới, bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân sau khi đơn vị hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

d) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi:

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định mốc giới, bàn giao đất trên thực địa.

b) Theo dõi tình hình triển khai thực hiện dự án theo tiến độ đầu tư được duyệt; trường hợp nhà đầu tư thực hiện chậm tiến độ dự án đầu tư theo các quyết định chủ trương đầu tư được duyệt thì Ban Quản lý phải xử lý đúng quy định của

Luật Đầu tư và trường hợp chấm dứt chủ trương đầu tư dự án thì báo cáo UBND tỉnh để xem xét thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

c) Chịu trách nhiệm liên quan về ký quỹ đầu tư, năng lực tài chính của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. UBND xã Bình Sơn:

a) Niêm yết Quyết định này tại trụ sở UBND xã; thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc vi phạm pháp luật về đất đai; trường hợp vượt thẩm quyền kịp thời báo cáo để xử lý theo quy định; không để xảy ra tranh chấp, khiếu kiện với các cá nhân, tổ chức khác ảnh hưởng đến tình hình an ninh, trật tự tại địa phương.

b) Chịu trách nhiệm về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo đúng quy định; kiểm tra, rà soát phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chịu trách nhiệm trong việc thẩm định và triển khai thực hiện; theo dõi việc quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ thực hiện dự án chậm theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì UBND xã Bình Sơn xử lý theo thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo UBND tỉnh xử lý theo đúng quy định pháp luật.

c) Chỉ đạo Phòng chuyên môn UBND xã phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định mốc giới trên thực địa, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

4. Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân chịu trách nhiệm:

a) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan theo đúng quy định hiện hành; trong quá trình sử dụng đất phải thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy và chữa cháy và quy định pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm và cam kết không vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn cả nước.

b) Lập thủ tục, hồ sơ để được miễn tiền thuê đất theo quy định; trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tối thiểu 06 tháng, Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định. Trường hợp Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu hằng năm theo chính sách và giá đất của từng năm; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất.

c) 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, Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân được gia hạn sử dụng không quá 24

tháng và phải nộp bổ sung 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 hạn được gia hạn mà Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân 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*).

d) Trước thời điểm hết thời hạn thuê đất 06 tháng, đơn vị còn nhu cầu sử dụng thì lập thủ tục để Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất. Trường hợp thực hiện quy hoạch, Nhà nước không tiếp tục cho thuê thì phải bàn giao mặt bằng cho Nhà nước theo quy định.

đ) Chịu trách nhiệm rà soát, xác định phần diện tích quy hoạch đất giao thông trong ranh giới dự án để bố trí phạm vi sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch phân khu được cấp thẩm quyền phê duyệt; không được bố trí bất kỳ công trình xây dựng nào trên phần diện tích quy hoạch đất giao thông này.

5. Giao các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Tài chính, Xây dựng; Thuế tỉnh Quảng Ngãi; Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi và UBND xã Bình Sơn phối hợp, theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện miễn, giảm, khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); xử lý trong trường hợp phát hiện Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân vi phạm các quy định được miễn, giảm, khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

6. Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục cho thuê đất chỉ chịu trách nhiệm về nội dung thực hiện tại Điều 1 Quyết định này và không chịu trách nhiệm về những nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công Thương; Trưởng Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND xã Bình Sơn; Giám đốc Công ty Cổ phần sở hữu Thiên Tân và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị 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 4;
- CT, PCT UBND tỉnh Đỗ Tâm Hiền;
- VPUB: PCVP Tạ Văn Lực, TTHCC;
- Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT. PĐB

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

Đỗ Tâm Hiền