

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời thuê đất tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn để thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Công văn số 850/TTg-NN ngày 06/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Thông tư số 10/VBHN-BTNMT ngày 22/11/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT); số 1333/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT); số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn; số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn; số 3609/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (một phần khu 1.3), thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; số 1075/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (Khu quảng trường biển Sầm Sơn - Dự án BT), thành phố Sầm Sơn; số 403/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT); số 413/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT); số 1276/QĐ-UBND ngày 01/4/2024 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, thành phố Sầm Sơn; số 2463/QĐ-UBND ngày 15/6/2024 về việc giao UBND thành phố Sầm Sơn tổ chức thực hiện việc trừ tiền Nhà đầu tư ứng trước để bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BT);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1115/TTr-STNMT ngày 25/6/2024 (kèm theo hồ sơ có liên quan).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao đất và cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời (Mã số doanh nghiệp 0305016195 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng đăng ký cấp lần đầu ngày 16/5/2007; địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1M, 36-38 Bạch Đằng, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam) thuê đất với tổng diện tích 133.774,9 m² tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn để thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã, cụ thể:

1. Cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời thuê 33.443,73 m² đất công viên nước để kinh doanh theo quy định.

a) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày ban hành Quyết định này.

2. Giao 100.331,17 m² đất công cộng không có mục đích kinh doanh (đất cây xanh, cảnh quan, giao thông nội bộ công viên nước).

a) Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

b) Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao lại diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trên cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành đầu tư và bàn giao hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện chậm nhất 24 tháng kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa.

3. Vị trí, ranh giới khu đất giao, cho thuê đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 295/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/4/2024; vị trí, ranh giới các khu chức năng được xác định theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án được cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 Quyết định này, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Triển khai, kiểm tra, theo dõi, đôn đốc việc thực hiện quyết định này; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước UBND tỉnh về tính đầy đủ, chính xác, hợp lệ của hồ sơ và tài liệu, số liệu liên quan đến nội dung tham mưu, thẩm định, trình UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất; đảm bảo tuân thủ, chấp hành việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT theo nguyên tắc ngang giá, kiên quyết không làm thất thoát tiền, tài sản của Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019, Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ và quy định của pháp luật khác liên quan,

b) Tổ chức xác định giá đất cụ thể và ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời theo quy định.

c) Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Sầm Sơn, UBND phường Quảng Châu và các đơn vị có liên quan bàn giao đất tại thực địa cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời; tham mưu, trình UBND tỉnh ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời sau khi đơn vị hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất cho thuê theo quy định của pháp luật

d) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa trực thuộc và các đơn vị có liên quan chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định của pháp luật.

e) Thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai của UBND thành phố Sầm Sơn, UBND phường Quảng Châu, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời liên quan đến dự án; nếu có vướng mắc, bất cập, chưa phù hợp hoặc vi phạm (nếu có), phải chủ động, kịp thời phối hợp với các đơn vị liên quan, tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo, xử lý ngay theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan:

a) Thực hiện chức năng nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật trong việc xác định giá đất cụ thể được cho thuê.

b) Xác định các khoản tiền được trừ vào tiền sử dụng đất Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời phải nộp theo quy định.

c) Rà soát, xác định cụ thể, chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước UBND tỉnh về sự phù hợp với quy định của pháp luật đối với việc quản lý, sử dụng tài sản công, quản lý ngân sách Nhà nước; theo dõi, giám sát chặt chẽ những nội dung liên quan về giá trị tiền giải phóng mặt bằng được khấu trừ, giá trị của khối lượng xây dựng công trình dự án BT hoàn thành được quyết toán và việc hạch toán thu, chi ngân sách Nhà nước của UBND thành phố Sầm Sơn theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Quyết định số 2463/QĐ-UBND ngày 15/6/2024 của UBND tỉnh; kịp thời phát hiện những thiếu sót, vi phạm (nếu có) liên quan đến việc hạch toán quản lý ngân sách Nhà nước, việc khấu trừ giá trị tiền giải phóng mặt bằng, giá trị của quyết toán hoàn thành công trình dự án BT, việc sử dụng tài sản công thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT và các vấn đề khác liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao để tham mưu kịp thời cho UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan:

a) Theo dõi, chịu trách nhiệm về sự phù hợp của phạm vi diện tích quỹ đất thanh toán so với các văn bản pháp luật của dự án và quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan; kịp thời báo cáo UBND tỉnh trong trường hợp việc thanh toán quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT có nội dung chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

b) Chủ động rà soát, kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc UBND thành phố Sầm Sơn, nhà đầu tư thực hiện dự án BT rà soát các nội dung Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án; làm cơ sở tham mưu cho UBND tỉnh chỉ đạo điều chỉnh các nội dung không phù hợp quy định pháp luật (nếu có) và hoàn thiện đầy đủ hồ sơ về đầu tư liên quan đến các dự án, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

c) Hướng dẫn xử lý theo thẩm quyền hoặc tham mưu cho UBND tỉnh chỉ đạo, xử lý, điều chỉnh kịp thời, đúng quy định pháp luật trong trường hợp việc xác định các nội dung liên quan đến dự án BT và dự án khác không còn phù hợp.

4. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan tăng cường công tác quản lý Nhà nước trong lĩnh vực xây dựng của dự án BT và các dự án khác; thường xuyên kiểm tra, theo dõi, hướng dẫn UBND thành phố Sầm Sơn, Nhà đầu tư thực hiện dự án BT chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản; chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước UBND tỉnh về những vi phạm về xây dựng, bất động sản liên quan đến dự án BT và các dự án khác mà không kịp thời phát hiện, tham mưu theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền.

5. Cục Thuế Thanh Hóa tính tiền sử dụng đất, tiền thuế đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước và thông báo cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời chấp hành thực hiện theo quy định pháp luật.

6. UBND thành phố Sầm Sơn

a) Chấp hành thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục và các công việc liên quan theo nội dung đã được UBND tỉnh ủy quyền, giao việc tại các Quyết định: số 5292/QĐ-UBND ngày 13/12/2019; số 3075/QĐ-UBND ngày 12/8/2021 và số 2463/QĐ-UBND ngày 15/6/2024.

b) Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước UBND tỉnh về tính đầy đủ, chính xác, hợp lệ của hồ sơ và tài liệu, số liệu liên quan đối với các nội dung thực hiện, được giao và việc trừ tiền Nhà đầu tư ứng trước để bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn theo hình thức đối tác công tư - hợp đồng BT (trong đó có các dự án khác để tạo vốn đối ứng theo quy định tại Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh); giá trị của khối lượng xây dựng công trình dự án BT hoàn thành được quyết toán và việc xác nhận hoàn thành về công tác GPMB của dự án; đảm bảo công khai, minh bạch, đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật; kiên quyết không làm thất thoát tiền, tài sản của Nhà nước; hạch toán đầy đủ các khoản thu, chi vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước về kết quả thực hiện và các quyết định của mình liên quan đến các nhiệm vụ được giao.

c) Thực hiện quyết toán dự án BT hoàn thành và nghiệm thu, tiếp nhận diện tích đất và các công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng đã hoàn thành đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt do Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời bàn giao để quản lý theo quy định pháp luật; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với việc quản lý đất đai, sử dụng đất, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường và các quy định khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

d) Hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về đất đai, đầu tư, xây dựng và thực hiện dự án được phê duyệt theo đúng quy định; đồng thời, phát hiện kịp thời và xử lý nghiêm những hành vi, đối tượng vi phạm liên quan đến việc đầu tư, xây dựng, sử dụng đất... trên địa bàn và theo thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành.

7. UBND phường Quảng Châu thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy

và các quy định khác có liên quan của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

8. Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời:

- Phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ quy định các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều này.

- Lập, chấp hành thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục và hồ sơ về đầu tư, xây dựng, sử dụng đất, bảo vệ môi trường, tài chính và các hồ sơ khác có liên quan theo quy định của pháp luật; trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án.

- Tập trung nhân lực, các nguồn lực thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích 100.331,17 m² được giao đất tại khoản 2 Điều 1 Quyết định này và theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được phê duyệt; bàn giao ngay đất và hạ tầng kỹ thuật đã được hoàn thiện cho UBND thành phố Sầm Sơn quản lý đúng thời hạn, thời gian theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất; sử dụng đất đúng mục đích, đúng diện tích, vị trí, mốc giới khu đất và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản, bảo vệ môi trường, các nghĩa vụ tài chính và các quy định pháp luật, cam kết khác liên quan.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế; UBND thành phố Sầm Sơn; UBND phường Quảng Châu; Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/cáo)
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/cáo);
- Lưu: VT, NN, KTTC_{Ô.Việt.}

(MC195.06.24)

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

Lê Đức Giang