

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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 18/01/2024; 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 định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh về việc quy định bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 3527/2017/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh ban hành bảng giá đất điều chỉnh thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 của UBND tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 4951/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai thuê đất đợt 1 để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân; Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh ban hành quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 7009/TB-HĐTĐGD ngày 22/11/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về việc kết quả thẩm định Phương án

giá đất dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa, xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1805/TTr-STNMT ngày 28/11/2024 (kèm Công văn số 2706/STP-XDKTVB ngày 29/11/2024 của Sở Tư pháp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1) đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa (đợt 1) có vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 656/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa lập ngày 28/10/2019.

1.2. Diện tích, mục đích, thời hạn, hình thức thuê đất:

a) Đối với diện tích đất thuê: 517.887,4 m² đất.

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

- Thời hạn thuê đất: Kể từ ngày 22/11/2019 đến ngày 18/10/2063 (ngày hết thời hạn hoạt động dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000031 được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/10/2013).

b) Đối với diện tích 10.972,1 m² đất ở nông thôn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, thời hạn sử dụng đất đến ngày 18/10/2063.

c) Mục đích sử dụng đất theo Quyết định cho thuê đất: để thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1).

2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích thuê đất (mục đích thuê đất thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1), thời hạn thuê đất đến ngày 18/10/2063, Nhà nước cho

thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m², gồm:

2.1. Đối với diện tích đất không có mặt nước (374.326,90 m²) là: 370.546 đồng/m² (*Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi nghìn, năm trăm bốn mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

2.2. Đối với diện tích đất có mặt nước (143.560,50 m²) là: 185.273 đồng/m² (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi lăm nghìn, hai trăm bảy mươi ba đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai) phải đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích đất cho thuê thực hiện dự án; đồng thời được xác định cho mục đích thuê đất thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1); chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng theo quy hoạch được duyệt, thiết kế cơ sở, hồ sơ có liên quan tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Trường hợp Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai xin chuyển mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch thì tiền thuê đất chênh lệch nộp ngân sách nhà nước được xác định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (Tổ chức tư vấn xác định giá đất) chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nghĩa vụ của mình quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng, lựa chọn phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, việc xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất, kết quả tiếp thu, giải trình hoàn thiện phương án giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính đầy đủ của Tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất, kết quả thẩm định nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án nêu trên theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất

nộp ngân sách nhà nước thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1).

3. Các sở, ngành, đơn vị là thành viên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thẩm định phương án giá đất dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa, xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1) theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước thực hiện dự án Khu Resort Sao Mai Thanh Hóa tại xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1) chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó, theo quy định tại khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

5. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

5.1. Sở Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh.

5.2. Cục Thuế tỉnh tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất và thông báo cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

5.3. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Cục Thuế tỉnh, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai thực hiện các bước tiếp theo, hoàn thiện các thủ tục đầu tư theo quy định; đồng thời, thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

5.4. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo đúng thời hạn quy định.

b) Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi cung cấp và sử dụng dự toán xây dựng do tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập theo quy định

tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ (thứ tự ưu tiên số 2) để xác định chi phí phát triển trong phương án giá đất; báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường kết quả thực hiện và giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án trong trường hợp Nhà đầu tư không đầu tư theo dự toán, thiết kế mà Nhà đầu tư đã đề xuất, để rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án: nếu phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung (tăng tiền thuê đất) thì Nhà đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền thuê đất thì Nhà đầu tư không được ngân sách nhà nước hoàn trả; đồng thời, nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính (tiền thuê đất) trong trường hợp bộ, ngành Trung ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán, cơ quan có liên quan kiểm tra và kết luận giảm giá trị đầu tư hạ tầng theo dự toán mà Nhà đầu tư đã đề xuất.

c) Báo cáo bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường kết quả thực hiện và giá trị đầu tư khách sạn trong trường hợp không đầu tư khách sạn 4 sao như phương án giá đất đã xác định, để rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án: nếu phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung (tăng tiền thuê đất) thì Nhà đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền thuê đất thì Nhà đầu tư không được ngân sách nhà nước hoàn trả, theo đúng cam kết tại Công văn số 302/2024/ASM-P.QLNĐ ngày 28/11/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai.

d) Đối với chi phí đầu tư xây dựng công trình sử dụng kết quả thẩm tra khái toán tại Công văn số 4174/SXD-HĐXD ngày 11/6/2024 của Sở Xây dựng và Báo cáo số 200/TTKĐ-TVXD ngày 10/6/2024 của Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa và suất vốn đầu tư tại Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể. Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu của các bộ, ngành Trung ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai phải thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, nếu tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai phải chấp hành nộp bổ sung đầy đủ tiền thuê đất theo quy định, nếu giảm tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả tiền thuê đất chênh lệch giảm.

5.5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan, tham mưu, tổ chức thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định này, quy định của pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thực hiện.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTC_(ĐNV).
- QDGD 24-17

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi