

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính thực hiện Dự án Khách sạn 15 tầng (Grand Hotel) thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại phường Sầm Sơn theo kết luận, kiến nghị thanh tra

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

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 các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 về Quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 Quyết định của UBND tỉnh: số 1593/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 về việc cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thuê đất thực hiện dự án: Khách sạn 15 tầng (Grand Hotel) Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn; số 458/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 về

phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê Dự án Xây dựng, kinh doanh khách sạn 15 tầng (Grand Hotel) tại phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Kết luận số 2252/KL-TTTH ngày 20/9/2022 của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong việc thực hiện Dự án Khu đô thị, du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1375/TTr-SNNMT ngày 14/8/2026 (kèm theo Thông báo số 164/TB-HĐTĐGD ngày 14/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính theo Kết luận số 2252/KL-TTTH ngày 20/9/2022 của Thanh tra tỉnh để thực hiện Dự án Khách sạn 15 tầng (Grand Hotel) thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại phường Sầm Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính thực hiện Dự án Khách sạn 15 tầng (Grand Hotel) thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại phường Sầm Sơn theo kết luận, kiến nghị thanh tra đối với Công ty cổ phần Tập đoàn FLC, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất: Được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 303/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 ngày 10/5/2017 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập, có giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp công viên cây xanh;
- Phía Đông: Giáp đường Hồ Xuân Hương;
- Phía Tây: Giáp công viên cây xanh;
- Phía Nam: Giáp công viên cây xanh.

1.2. Diện tích, thời hạn thuê đất

- Diện tích khu đất: 35.958 m².
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 09/5/2064 (thời hạn hoạt động của dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2135012718 được Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chứng nhận lần đầu số 26121000052 ngày 09/5/2014, thay

đổi lần thứ hai ngày 28/12/2015).

2. Giá đất cụ thể để rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giá đất quy định tại Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 của UBND tỉnh khi thực hiện rà soát theo Kết luận thanh tra số 2252/KL-TTTH ngày 20/9/2022 của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng) tính theo m^2 là: 3.163.904 đồng/ m^2 (*Bằng chữ: Ba triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm lẻ bốn đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên làm cơ sở để Cơ quan thuế và các cơ quan liên quan xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung sau khi Thanh tra tỉnh Thanh Hóa thanh tra, ban hành Kết luận thanh tra số 2252/KL-TTTH ngày 20/9/2022 theo quy định pháp luật (việc xác định giá đất tại thời điểm giao đất theo quy định của pháp luật đất đai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 01/02/2018) và được xác định trong điều kiện Công ty cổ phần Tập đoàn FLC phải đầu tư theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích đất giao thực hiện dự án.

Trường hợp, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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 sử dụng 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 liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024, việc thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất và tính chính xác, trung thực của kết quả tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

2. Sở Nông nghiệp 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 hồ sơ phương án giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu tại phương án giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính thực hiện Dự án Khách sạn 15 tầng (Grand Hotel) thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại phường Sầm Sơn theo kết luận, kiến nghị thanh tra của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa theo quy định, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

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 cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính

để thực hiện Dự án Khách sạn 15 tầng (Grand Hotel) thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại phường Sầm Sơn theo kết luận, kiến nghị thanh tra của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa theo quy định của pháp luật.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể của dự án 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 Nông nghiệp và Môi trường:

a) Theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (bao gồm thông tin để xác định khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có)) theo quy định.

b) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2026 của Chính phủ và quy định của pháp luật hiện hành.

c) Thực hiện rà soát lại nghĩa vụ tài chính của Dự án khi có yêu cầu, kiến nghị của các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

5.2. Thuế tỉnh Thanh Hóa thực hiện tính tiền thuê đất và các khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo quy định, thông báo cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định, đảm bảo không làm thất thoát Ngân sách nhà nước.

5.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thanh tra tỉnh, Thuế tỉnh Thanh Hoá, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ quy định của pháp luật, có trách nhiệm hướng dẫn UBND phường Sầm Sơn, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC 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. Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (nhà đầu tư) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

b) Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu, kiến nghị của các cơ quan có thẩm quyền về việc rà soát lại phương án giá đất cụ thể thì thực hiện theo các yêu

cầu, kiến nghị đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

c) Tập trung nguồn lực để hoàn thành dự án, hạch toán, kê khai đầy đủ các nghĩa vụ thuế trong quá trình khai thác, kinh doanh tại dự án theo quy định của pháp luật.

5.5. Giao Sở Nông nghiệp 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 các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh Thanh Hóa, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND phường Sầm Sơn; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC, Giám đốc Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong 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 UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Đảng ủy phường Sầm Sơn;
 - Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
 - Lưu: VT, KTTC.
- QDGD 25-68

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Cao Văn Cường