

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hoá

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;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 22/02/2012 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp và giao đất cho Công ty TNHH Quốc Trí đầu tư xây dựng hạ

tăng thực hiện dự án khu du lịch nghỉ dưỡng biển Linh Trường tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa; Quyết định số 4723/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH Quốc Trí thuê đất để thực hiện dự án khu du lịch nghỉ dưỡng biển tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa; Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh về việc cho phép Công ty TNHH Quốc Trí chuyển hình thức thuê đất từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, khu đất tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa; Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 3961/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 4723/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH Quốc Trí thuê đất để thực hiện dự án khu du lịch nghỉ dưỡng biển tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa; Quyết định số 2725/QĐ-UBND (cấp lần đầu: Ngày 31/01/2011; điều chỉnh lần thứ 1: Ngày 25/3/2020; điều chỉnh lần thứ 2: Ngày 30/9/2021; điều chỉnh lần thứ 3: Ngày 01/8/2023) của UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa;

Căn cứ Công văn số 572/HĐXD-QLDA ngày 22/10/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục khách sạn mini và nhà nghỉ dưỡng dạng liên kế thuộc dự án khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, huyện Hoằng Hóa; Công văn số 153/HĐXD-QLDA ngày 01/7/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa - phần nhà nghỉ dưỡng dạng liên kế; Công văn số 33/HĐXD-QLDA ngày 28/01/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD hạng mục công trình hỗn hợp nghỉ dưỡng cao tầng Linh Trường thuộc dự án khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường; Công văn số 383/HĐXD-QLDA ngày 28/12/2021 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh hạng mục khách sạn mini, nghỉ dưỡng dạng liên kế thuộc dự án khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường;

Theo văn bản Thông báo số 1198/HĐTĐGD ngày 15/3/2023, Thông báo số 4818/TB-HĐTĐGD ngày 17/8/2023 và Thông báo số 5169/TB-HĐTĐGD ngày 30/8/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1129/TTr-STNMT ngày 08/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hoa đối với Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến; cụ thể như sau:

1. Nghĩa vụ tài chính bổ sung do thay đổi quy hoạch theo Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND huyện Hoàng Hoa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hoa.

1.1. Thông tin chung về khu đất.

a) Vị trí, ranh giới: Thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hoa, ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính số 566/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 22/8/2018, có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư (MBQH 142);
- Phía Nam: Giáp khu dân cư;
- Phía Đông: Giáp biển đông;
- Phía Tây: Giáp núi Bò và khu dân cư.

b) Quy mô diện tích:

- Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án trước khi điều chỉnh là 196.810 m² (diện tích đất cho thuê đợt 1 theo Quyết định số 4723/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh là 124.516,8 m²).

- Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án sau khi điều chỉnh là 191.782 m² (diện tích đất cho thuê đợt 1 theo Quyết định số 4723/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh là 124.516,8 m²).

c) Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày 27/11/2018.

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

1.2. Giá đất cụ thể:

a) Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 1.826.526 đồng/m².

(Bằng chữ: Một triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi sáu đồng trên một mét vuông).

b) Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 1.980.597 đồng/m².

(Bằng chữ: Một triệu, chín trăm tám mươi nghìn, năm trăm chín mươi bảy đồng trên một mét vuông).

2. Nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch và điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 4723/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh theo Quyết định số 3961/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh.

2.1. Thông tin chung về khu đất.

a) Vị trí, ranh giới: Thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hóa, ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính số 442/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 09/8/2021 như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư (MBQH 142);
- Phía Nam: Giáp khu dân cư;
- Phía Đông: Giáp biển đông;
- Phía Tây: Giáp núi Bò và khu dân cư.

b) Quy mô diện tích:

- Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án trước khi điều chỉnh là 191.782 m² (diện tích đất cho thuê đợt 1 theo Quyết định số 4723/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh là 124.516,8 m²).

- Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án sau khi điều chỉnh là 191.782 m² (diện tích đất cho thuê đợt 1 được điều chỉnh theo Quyết định số 3961/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh là 122.690,0 m²).

c) Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày 27/11/2018.

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

2.2. Giá đất cụ thể:

a) Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 2.504.412 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai triệu, năm trăm linh bốn nghìn, bốn trăm mười hai đồng trên một mét vuông).

b) Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 2.568.918 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm mười tám đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến) 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 được cho thuê thực hiện

dự án; đồng thời thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung đã cam kết tại Công văn số 124/FHT-BPTDA ngày 05/9/2023 với Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp chủ đầu tư dự án xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch, văn bản pháp lý liên quan thì tiền thuê đất 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 của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường và 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 và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính chính xác của số liệu, nội dung tham mưu tại phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hoá được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

2. UBND huyện Hoằng Hóa chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật do việc chậm trễ báo cáo, cung cấp hồ sơ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 của dự án nêu trên đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, dẫn đến chậm xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của dự án; đồng thời, chủ động kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân (nếu có) theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

3. Căn cứ nội dung phê duyệt tại quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, khẩn trương xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường tại xã Hoằng Trường, huyện Hoằng Hoá và thông báo, gửi cho Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

3.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Hoằng Hóa, Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến 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.

3.3. Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung nội dung đã cam kết tại Công văn số 124/FHT-BPTDA ngày 05/9/2023 với Sở Tài nguyên và Môi trường; sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở, Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến có trách nhiệm nộp đầy đủ hồ sơ gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường (đồng thời gửi về Sở Xây dựng) để rà soát phương án giá đất, trường hợp

nếu tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư 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.

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình sử dụng suất vốn đầu tư theo công bố 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 và các cơ quan có thẩm quyền thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Công ty TNHH Flamingo Hải Tiên 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, Công ty TNHH Flamingo Hải Tiên không được Nhà nước hoàn trả tiền thuê đất chênh lệch giảm.

- Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm tra thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát lại phương án giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư 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.

3.4. 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 các nội dung quy định tại mục 3.3 quyết định này, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, 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: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa; Công ty TNHH Flamingo Hải Tiên; Thủ trưởng các ngành và 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, KTTT (ĐNV).
- QDGD 23-18

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi