

Số: /QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Tổ hợp du lịch văn hoá di sản Lý Sơn tại đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 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 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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 30/7/2024 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;

Căn cứ khoản 3 Điều 116, Điều 120, Điều 121, khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024); Điều 9 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 226/QĐ-UBND ngày 04/4/2019 quyết định chủ trương đầu tư dự án; số 93/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 1); số 808/QĐ-UBND ngày 23/12/2024

quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2);

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 824/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Lý Sơn; số 253/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Lý Sơn;

Căn cứ Quyết định số 264/QĐ-UBND ngày 26/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Lý Sơn;

Xét đề nghị của Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu lập tại Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và Đơn xin thuê đất đề ngày 05/9/2025; Văn bản số 36/2025/CV-AT ngày 26/8/2025 và Văn bản số 39/2025/CV-AT ngày 18/9/2025; ý kiến của UBND đặc khu Lý Sơn tại Công văn số 1555/UBND ngày 24/9/2025; tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị¹ và kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 22/9/2025; đề xuất của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 4107/TTr-SNNMT ngày 02/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu (địa chỉ: Số 127/71 Nguyễn Thụy, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi) được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 30.284,7m² đất (gồm: BHK: 28.579,2m²; DGD: 614,8m²; DGT: 1.077,8m²; NTD: 12,9m²) đã được UBND tỉnh cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và UBND huyện Lý Sơn (nay là UBND đặc khu Lý Sơn) thu hồi đất sang đất thương mại, dịch vụ để thực hiện dự án Tổ hợp du lịch văn hoá di sản Lý Sơn tại đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi và hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất thuộc tờ bản đồ địa chính số 32, đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi thực hiện ngày 17/9/2025.

¹ Sở Xây dựng tại Công văn số 1634/SXD-QHKT ngày 22/9/2025; Sở Tài chính tại Công văn số 2361/STC-QLĐTNN ngày 24/9/2025; Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi tại Công văn số 961/BQL-MTGS ngày 23/9/2025; Chi cục Bảo vệ môi trường tại Công văn số 409/CCBVM ngày 24/9/2025; Thuế tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 1993/QNG-CNTK ngày 01/10/2025.

Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất đến ngày 04/4/2068 (*ngày hết hạn theo Quyết định chủ trương đầu tư dự án số 226/QĐ-UBND ngày 04/4/2019 của UBND tỉnh*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chịu trách nhiệm về nội dung trình cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Chủ trì, phối hợp với sở ngành và địa phương lập thủ tục xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của dự án theo đúng quy định hiện hành.

b) Ký Hợp đồng thuê đất (nếu có) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu 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; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Sở Tài chính

a) Theo dõi tình hình triển khai thực hiện dự án theo tiến độ đầu tư tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh; trường hợp nhà đầu tư thực hiện chậm tiến độ dự án đầu tư theo các Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt thì Sở Tài chính 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 chỉ đạo thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

b) Chịu trách nhiệm liên quan về ký quỹ đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư và năng lực tài chính để thực hiện dự án theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Thuế tỉnh Quảng Ngãi: Phối hợp với các cơ quan liên quan xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, hướng dẫn thực hiện miễn, giảm, khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); thông báo cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật.

4. UBND đặc khu Lý Sơn

a) Niêm yết Quyết định này tại trụ sở UBND đặc khu; 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; theo dõi việc quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu; 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 đặc khu Lý 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 đặc khu phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác định mốc giới trên thực địa, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

5. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu có trách nhiệm:

a) Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các nội dung tại Quyết định số 113/QĐ-BQL ngày 14/5/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn.

b) Thực hiện đầy đủ các nội dung theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh; sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới khu đất được bàn giao.

c) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan, đơn vị có liên quan lập thủ tục xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của dự án theo quy định hiện hành.

d) 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.

đ) 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 Đầu tư Phát triển Anh Thu 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 Đầu tư Phát triển Anh Thu 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 Đầu tư Phát triển Anh Thu 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*).

e) 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.

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; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Xây dựng, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Trưởng Thuế tỉnh Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND đặc khu Lý Sơn; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi 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;
- VPUB: PCVP(Tạ Văn Lực), TTHC;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT.PĐB

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đỗ Tâm Hiền