

Số: /QĐ-UBND Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất để thực hiện Dự án khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam tại xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm tỉnh Hà Nam (nay là xã Liêm Hà, tỉnh Ninh Bình)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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, Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 tháng 8 năm 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 tháng 11 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 59/NQ-HĐND ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập) về danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất; dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa điều chỉnh, bổ sung năm 2025 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập): số 1366/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 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 (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2025) huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; số 1392/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam tại xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; Văn bản số 2637/UBND-NN&TNMT ngày 05 tháng 10 năm 2021 về việc nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ dân để thực hiện Dự án; Văn bản số 1669/UBND-NN&MT ngày 06 tháng 6 năm 2025 về việc gia hạn thời gian thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện Dự án xây dựng Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng Lynn Times Hà Nam;

Theo Quyết định số 3288/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm (cũ) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng Lynn Times Hà Nam;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 689/TTr- SNNMT ngày 18 tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Cho phép Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam, địa chỉ: thôn Hạ Trang, xã Liêm Hà, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam được chuyển mục đích sử dụng 51.018 m² đất trồng lúa tại xã Liêm Hà, tỉnh Ninh Bình sang đất phi nông nghiệp để thực hiện Dự án khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam tại xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm tỉnh Hà Nam (nay là xã Liêm Hà, tỉnh Ninh Bình) (Diện tích đất Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân).

2. Cho Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam, địa chỉ: thôn Hạ Trang, xã Liêm Hà, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam thuê 59.443 m² đất tại xã Liêm Hà, tỉnh Ninh Bình. Diện tích đất cho thuê bao gồm: 51.018 m² đất chuyển mục đích sử dụng đất tại khoản 1 Điều này và 8.425 m² đất đã được Ủy ban nhân dân xã Liêm Hà quyết định thu hồi đất và thực hiện xong việc hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án khu tổ hợp dịch vụ, trị liệu sức khỏe, khách sạn và biệt thự điều dưỡng Lynn Times Hà Nam tại xã Liêm Phong, huyện Thanh Liêm tỉnh Hà Nam (nay là xã Liêm Hà, tỉnh Ninh Bình).

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển mục đích, thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh (theo Thời gian hoạt động của Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024).

- Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Vị trí, ranh giới, diện tích cho phép chuyển mục đích và cho thuê đất được xác định theo tờ đo đạc chính lý khu đất số 151/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Công ty Cổ phần Khảo sát thiết kế Huy Hoàng lập ngày 16 tháng 6 năm 2025 đã được Phòng Đo đạc, bản đồ và Thông tin địa lý thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nam (nay là phòng Đo đạc, bản đồ và Viễn thám sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) kiểm tra, xác nhận ngày 21 tháng 6 năm 2025.

4. Phương thức cho thuê đất: Cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác, đầy đủ, hợp pháp, đúng quy định về hồ sơ, tài liệu có liên quan và nội dung tham mưu của Sở về việc chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất tại Quyết định này.

- Lựa chọn, thuê tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất xác định giá đất cụ thể để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt;

- Chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Liêm Hà xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam;

- Chuyển thông tin địa chính thửa đất đến cơ quan Thuế để xác định tiền thuê đất phải nộp, tiền phải nộp đối với diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án *(nếu có)* theo quy định;

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo uỷ quyền cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau khi Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam thực hiện xong nghĩa vụ tài chính;

- Chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định hiện hành.

2. Giao cơ quan Thuế:

- Hướng dẫn Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam lập và nộp hồ sơ đề nghị được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà Công ty đã tự nguyện ứng trước *(nếu có)* theo phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt vào tiền thuê đất phải nộp. Chủ trì thực hiện việc đối trừ số tiền ứng trước *(nếu có)* vào tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

- Xác định tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa *(nếu có)*;

- Thông báo cho Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam nộp tiền thuê đất, phí, lệ phí *(nếu có)*;

- Ban hành Văn bản xác nhận sau khi Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam hoàn thành nghĩa vụ tài chính gửi thông báo kết quả cho Sở Nông nghiệp và Môi trường;

3. Giao Ủy ban nhân dân xã Liêm Hà:

- Chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam theo quy định;

- Xác nhận các giấy tờ có liên quan; phối hợp với cơ quan Thuế hướng dẫn Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam làm thủ tục để đối trừ các khoản tiền mà Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam đã ứng trước trong việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất theo quy định *(nếu có)*;

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các quy định, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc thực hiện Dự án của Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam trên địa bàn.

4. Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam có trách nhiệm:

- Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện thủ tục nộp tiền đối với diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án theo quy định;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất theo quy định; sử dụng đất đúng mục đích, thời hạn, vị trí, diện tích, mốc giới đất được giao đất, cho thuê đất; thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

5. Các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền: Hướng dẫn, kiểm tra Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

6. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Ninh Bình theo quy định.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Thuế tỉnh Ninh Bình; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Liêm Hà; Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm TTCB (đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Lưu: VT, VP3, VP5, VP8.

Tg/2025/DG/QĐ 32

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Anh Chúc