

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-TN TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

V/v tham gia ý kiến nội dung  
kiến nghị của Công ty Cổ phần  
Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi

Thực hiện Công văn số 6152/UBND-KTTH ngày 04/12/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tính thu tiền thuê đất trả tiền hàng năm và miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án Khu du lịch Biển Mỹ Khê; trên cơ sở Công văn số 04/2023/CV-MK ngày 24/11/2023 của Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê về việc đề xuất xem xét lại giá đất tính thu tiền thuê đất trả tiền hàng năm và miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án Khu du lịch Biển Mỹ Khê. Trên cơ sở đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, UBND thành phố có ý kiến như sau:

**1. Đối với nội dung kiến nghị:** *“xem xét cho Công ty đóng tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký và tính đến yếu tố trượt giá và khung giá đất hiện hành quy định của Nhà nước vì đây không phải là dự án triển khai mới mà là dự án được chuyển tiếp mà Công ty đã đầu tư trên đất”:*

Dự án Khu du lịch Biển Mỹ Khê được UBND tỉnh cho Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê thuê đất để tiếp tục thực hiện dự án Khu du lịch biển Mỹ Khê tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi tại Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 03/5/2019.

Đôi chiếu quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 *“Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”*. Theo nội dung tại Tờ trình số 6439/TTr-STNMT ngày 20/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thì thời điểm xác định giá là tháng 5/2019, đảm bảo theo quy định pháp luật.

Đồng thời, theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ) thì giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư áp dụng trong các trường hợp *“Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian*

*thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại”. Theo nội dung tại Tờ trình số 6439/TTr-STNMT ngày 20/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, thì phương pháp xác định giá đất được áp dụng là so sánh trực tiếp, đảm bảo theo quy định pháp luật.*

Từ các nội dung nêu trên cho thấy kiến nghị của Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê về nội dung này hiện chưa có cơ sở giải quyết. Đối với nội dung này, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến của Cục thuế tỉnh, Sở Tài chính để tham mưu UBND tỉnh giải quyết kiến nghị của Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê đảm bảo quy định pháp luật.

**2. Đối với nội dung kiến nghị:** *“Thực hiện khảo sát và mở rộng tài sản so sánh, để đảm bảo tính tương đồng về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, khả năng sinh lợi, điều kiện hạ tầng, hình thể, tính pháp lý với khu đất của dự án”:*

Theo nội dung tại Tờ trình số 6439/TTr-STNMT ngày 20/11/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, căn cứ giá đất được xác định tại Chứng thư thẩm định giá số 10603-K/2023/CTTĐG-NHV ngày 15/6/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá – Dịch vụ Nghĩa Hưng (*đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất*), giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thẩm định tại Thông báo số 83/TB-HĐTĐGD ngày 14/11/2023.

Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở nội dung, nguyên tắc xác định giá, phương pháp xác định giá, kết quả thẩm định đã thực hiện theo quy định pháp luật để tham mưu phúc đáp cho Doanh nghiệp.

**3. Đối với nội dung kiến nghị:** *“xem xét miễn, giảm tiền thuê đất thời gian qua vì Công ty không thể triển khai được dự án do các yếu tố khách quan và chủ quan đã nêu”*

Đối với nội dung này, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến của Cục thuế tỉnh, Sở Tài chính để tham mưu UBND tỉnh đảm bảo quy định pháp luật.

UBND thành phố có ý kiến như trên, đề Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở tổng hợp./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- CT, các PCT UBND TP;
- Các phòng: TN&MT, TC-KH, QLĐT TP;
- VPUB: C, P.CVP, CV (TN, XD);
- Lưu: VT, TNMT (mvc).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Lâm**