

Số: /QĐ-UBND

Sơn La, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, cho Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh thuê đất để thực hiện dự án Xưởng chế biến cà phê Mường Chanh tại bản Pom Săn (nay là bản Nà Cà), xã Mường Chanh, tỉnh Sơn La

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định 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; Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 1681/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 Sơn La năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;

Căn cứ Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng từ 01/01/2026;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sơn La tại Tờ trình số: 03/TTr-SNNMT ngày 05/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chuyển mục đích sử dụng đất, cho Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh thuê đất để thực hiện dự án Xưởng chế biến cà phê Mường Chanh tại bản Pom Sản (*nay là bản Nà Cà*), xã Mường Chanh, tỉnh Sơn La với những nội dung sau:

1. Thông tin về dự án

- a) Tên dự án: Xưởng chế biến cà phê Mường Chanh.
- b) Chủ đầu tư thực hiện dự án: Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh.
- c) Địa điểm thực hiện dự án: bản Nà Cà, xã Mường Chanh, tỉnh Sơn La.
- d) Diện tích khu đất: 28.169,8 m².

2. Chuyển mục đích sử dụng đất: Chuyển 28.169,8 m² đất sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản với những nội dung sau:

- a) Các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất
 - Đất chuyên trồng lúa nước (LUC): 27.327,1 m².
 - Đất công trình thủy lợi (DTL): 842,7 m².
- b) Nguồn gốc khu đất
 - Diện tích 23.567,2 m² đất Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại bản Pom Sản (*nay là bản Nà Cà*), xã Mường Chanh, tỉnh Sơn La đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Công văn số 3092/UBND-KT ngày 23/9/2021, cho phép tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Công văn số 1174/UBND-KT ngày 21/3/2025. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Mai Sơn (*nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VI thuộc Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường*) và Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân có liên quan.
 - Diện tích 4.602,6 m² UBND huyện Mai Sơn đã thu hồi tại Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 và hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

c) Lý do chuyển mục đích sử dụng đất: để thực hiện dự án Xưởng chế biến cà phê Mường Chanh.

d) Địa chỉ khu đất: bản Nà Cà, xã Mường Chanh, tỉnh Sơn La.

3. Thuê đất: Cho Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh thuê 28.169,8 m² đã chuyển mục đích tại khoản 2 Điều 1 Quyết định này để thực hiện dự án Xưởng chế biến cà phê Mường Chanh.

a) Địa chỉ khu đất: bản Nà Cà, xã Mường Chanh, tỉnh Sơn La.

b) Vị trí, ranh giới được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 02-2025 xã Mường Chanh do Công ty TNHH tư vấn Tài nguyên và Môi trường Thành Công đo vẽ ngày 12/9/2025, được Phòng Kinh tế - UBND xã Mường Chanh xác nhận đo vẽ đúng hiện trạng ngày 25/9/2025 (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

c) Mục đích sử dụng đất

- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 16.368,3 m² (tại thửa số 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 theo mảnh trích đo địa chính số 02-2025 xã Mường Chanh).

- Đất nuôi trồng thủy sản: 5.068,6 m² (tại thửa số 1, 3, 4, 5 theo mảnh trích đo địa chính số 02-2025 xã Mường Chanh).

- Đất trồng cây hàng năm khác: 6.732,9 m² (tại thửa số 16 theo mảnh trích đo địa chính số 02-2025 xã Mường Chanh).

d) Về hạn chế quyền sử dụng đất: Khu đất cho thuê có 1.593,7 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường điện 35 KV; trong quá trình sử dụng đất, yêu cầu Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn công trình; không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình theo quy định của pháp luật.

đ) Thời hạn sử dụng đất: 5 năm (kể từ ngày Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh có hiệu lực thi hành).

e) Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

g) Phương thức cho thuê đất: Cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024, điểm a khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 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).

h) Giá đất tính tiền thuê đất phải nộp

- Đối với diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 16.368,3 m² tính theo tuyến đường: “3. Trục đường giao thông chính, khu dân cư: 3.1. Đường giao thông đoạn từ cầu Tà Chiềng đến hết địa phận xã Mường Chanh tiếp giáp với xã Muối Nọi”

giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: được quy định tại ý 3.1. điểm 3 mục 7.47 xã Mường Chanh Bảng 07. Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La, trong đó: Vị trí 1: Diện tích 16.368,3 m², bao gồm:

- + Lớp thứ 1: Diện tích 5.413 m²; Giá đất theo bảng giá: 770.000 đồng/m².
- + Lớp thứ 2: Diện tích 6.663 m²; Giá đất theo bảng giá: 385.000 đồng/m².
- + Lớp thứ 3: Diện tích 2.915,3 m²; Giá đất theo bảng giá: 192.500 đồng/m².

- + Lớp thứ 4: Diện tích 1.377 m²; Giá đất theo bảng giá: 190.000 đồng/m².

- Đối với diện tích đất nuôi trồng thủy sản 5.068,6 m² tính theo giá đất nuôi trồng thủy sản tại xã Mường Chanh được quy định tại số thứ tự 47 Bảng 03. Đất nuôi trồng thủy sản ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La. Giá đất theo bảng giá: 65.000 đồng/m².

- Đối với diện tích đất trồng cây hàng năm khác 6.732,9 m² tính theo giá đất trồng cây hàng năm khác tại xã Mường Chanh được quy định tại số thứ tự 47 Bảng 01. Đất trồng cây hàng năm ban hành kèm theo Nghị quyết số 152/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Sơn La. Giá đất theo bảng giá: 54.000 đồng/m².

i) Miễn tiền thuê đất: Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2304/QĐ-UBND ngày 24/8/2017 của UBND tỉnh Sơn La: Dự án Xưởng chế biến cà phê Mường Chanh của Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh được miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (*miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định mốc giới và bàn giao đất tại thực địa cho Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh. Hoàn thành **trước ngày 30/01/2026**.

b) Ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh theo quy định.

c) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai số hóa, kết nối với hệ thống của cơ quan tài chính, cơ quan thuế theo quy định.

d) Phối hợp với UBND xã Mường Chanh giám sát việc sử dụng đất của Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh; trường hợp Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh không đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền thuê đất theo quy định thì báo cáo UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền phải nộp (*không được miễn*) theo quy định tại khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2. Thuế tỉnh Sơn La: Trong quá trình thực hiện, trường hợp Thuế tỉnh Sơn La phát hiện Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất, Thuế tỉnh Sơn La có trách nhiệm thông báo tới Sở Nông nghiệp và Môi trường để phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

3. Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh: Quản lý và sử dụng phần diện tích đất được cho thuê theo đúng quy định của Luật Đất đai và đúng mục đích ghi tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định. Trường hợp vi phạm các quy định của Luật Đất đai thì Nhà nước xử lý vi phạm theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh Sơn La; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công thương, Xây dựng; Trưởng Thuế tỉnh Sơn La; Chủ tịch UBND xã Mường Chanh, tỉnh Sơn La; Giám đốc Hợp tác xã xây dựng và phát triển nông thôn Mường Chanh; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Văn phòng UBND tỉnh chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Sơn La;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKT - Thiện 20 bản.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thành Công