

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, Khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại phường Nguyên Bình, phường Bình Minh và phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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 15/5/2014 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 15/05/2014 Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 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 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ; 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 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; 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 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 139/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 13/5/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp về việc cho thuê đất thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 14158/UBND-KTTC ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh về việc sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn tỉnh;

Theo văn bản thông báo số 7710/TB-HĐTĐGD ngày 15/12/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án Trường mầm non Hong Fu, Khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1724/TTr-STNMT ngày 19/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, Khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại phường Nguyên Bình, phường Bình Minh và phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle, với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về thửa đất:

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới phường Nguyên Bình, phường Bình Minh, phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 1012/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 30/12/2021; giáp ranh cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đường giao thông theo quy hoạch Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia đã phê duyệt quy hoạch chi tiết;

- Phía Nam: giáp đường Hải Thanh - Nguyên Bình theo quy hoạch;

- Phía Đông: giáp dự án trung tâm đào tạo nghề Tập đoàn Hong Fu của Công ty TNHH Giấy Annora Việt Nam;

- Phía Tây: giáp dự án chợ Bình Minh, dự án bãi trồng xe Anh Cường của Công ty TNHH dịch vụ vận tải và đường Hải Hòa - Bình Minh theo quy hoạch.

1.2. Diện tích, mục đích, thời hạn, hình thức thuê đất:

- Tổng diện tích thuê: 87.964,5 m²;

- Mục đích sử dụng đất: thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, khu bãi đỗ, trồng giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Thời hạn thuê đất: theo Quyết định số 139/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 13/5/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp về việc cho thuê đất thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, khu bãi đỗ, trồng giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại Khu kinh tế Nghi Sơn.

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

1.3. Hiện trạng khu đất cho thuê: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích thuê đất theo hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 2.270.513 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai triệu, hai trăm bảy mươi nghìn, năm trăm mười ba đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle) 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 cho thuê thực hiện dự án. Đồng thời, được xác định cho mục đích thuê đất thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, khu bãi đỗ, trồng giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại Khu kinh tế Nghi Sơn; chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng theo quy hoạch được duyệt, thiết kế cơ sở hồ sơ có liên quan tương ứng với hình thức nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất theo quy định tại Quyết định số 139/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 13/5/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp.

Trường hợp Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle xin chuyển mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch thì tiền thuê 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.

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 tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, Khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại phường Nguyên Bình, phường Bình Minh và phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

2. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

2.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa, khẩn trương xác định, thông báo tiền tiền đất phải nộp đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle theo quy định hiện hành của pháp luật.

2.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle, UBND thị xã Nghi Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa, 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.

2.3. Nhà đầu tư là Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ, đúng theo các nội dung đã cam kết tại Công văn số 1812/QLHC-EAG ngày 18/12/2023 về việc thực hiện dự án Trường mầm non Hong Fu, Khu bãi đỗ, trông giữ xe và dịch vụ cộng đồng tại phường Bình Minh, Nguyên Bình và Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn và quy định tại quyết định này.

- Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác 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 của dự án, nếu tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle 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.

- Trong quá trình thực hiện, nếu thanh tra, kiểm toán, cơ quan liên quan có ý kiến về phương án giá đất; trường hợp xác định lại giá đất cụ thể mà nghĩa vụ tài chính tăng so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt, Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle nộp bổ sung; trường hợp nghĩa vụ tài chính giảm so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt, Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle không được hoàn trả lại và vẫn hoàn thành đầu tư dự án theo quy hoạch đã được duyệt.

2.4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa và các sở, ngành, đơn vị có liên quan, tham mưu, tổ chức thực

hiện đầy đủ các nội dung quy định tại quyết định này, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

2.5. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật do việc chậm xác định nghĩa vụ tài chính 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.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eagle và Thủ trưởng các ngành, 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, KTTC (ĐNV), QDGD 23-37

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi