

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 cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân  
tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân**

**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 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 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 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 đình chỉ 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 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai thuê đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân, tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân; 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 7472/TB-HĐTĐGD ngày 06/12/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách dự án cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1684/TTr-STNMT ngày 11/12/2023.

## **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 cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai, 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 tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân; vị trí khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 126/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/03/2023; giáp ranh như sau:

- Phía Đông: Giáp đất Nông nghiệp và nhà máy may Hồ Gươm;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp (khu dân cư mới xã Xuân Lai);
- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông Nam: Giáp kênh chính Nam.

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

- Tổng diện tích thuê: 149.945 m<sup>2</sup>;

- Mục đích sử dụng đất: thực hiện dự án cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân.

- Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai thuê đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân, tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân.

- 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 (mục đích thuê đất thực hiện dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân thời hạn thuê đất 50 năm, 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 m<sup>2</sup> là: 251.435 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi một nghìn, bốn trăm ba mươi lăm đồng trên một mét vuông)*

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai) 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 Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân; 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 50 năm.

Trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai 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 sử dụng đất, 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 Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân 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, khẩn trương xác định, thông báo tiền tiền đất phải nộp đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai 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 cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai, UBND huyện Thọ Xuân, 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. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ, đúng theo cam kết tại Công văn số 24/CV-XL ngày 27/09/2023, Công văn số 26/CV-XL ngày 26/11/2023 và quy định tại mục 3 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 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, nếu tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai 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 cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai 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 cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai 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 và các sở, ngành, đơn vị có liên quan:

- Tham mưu, tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại quyết định này và các nội dung quy định tại 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, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

- Tham mưu, tổ chức thực hiện việc rà soát chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình trong phương án giá đất hiện đang sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển, khi có yêu cầu, hướng dẫn khác của các Bộ, ngành Trung ương và các cơ quan có thẩm quyền liên quan (nếu có).

- 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 kết quả thực hiện các nội dung quy định tại quyết định này.

**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, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai 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 23-34

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



**Nguyễn Văn Thi**