

Số: 3446 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 19 tháng 8 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 đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn tại xã Đông Văn, huyện Đông 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 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị 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 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 12/2024/NĐCP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và 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 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 04/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014; 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 của UBND tỉnh quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh về việc cho Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn, huyện Đông Sơn;

Theo Thông báo số 3087/TB-HĐTĐGD ngày 07/6/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn, huyện Đông Sơn (Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1077/TTr-STNMT ngày 19/6/2024 và đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Công văn số 1755/STP-XDKTVB ngày 13/8/2024.

## **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 đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn đối với Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần; gồm các nội dung sau:

### 1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án tại Đông Văn, huyện Đông Sơn được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 1001/TLBĐ, tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28/12/2021.

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

- Tổng diện tích đất thuê: 172.467,2 m<sup>2</sup>;
- Thời hạn thuê đất: 50 năm (thời hạn thuê đất theo Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh).
- Mục đích sử dụng đất: thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn.
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

### 2. Giá đất cụ thể:

2.1. Giá đất cụ thể (thuê đất thực hiện dự án cụm công nghiệp Đông Văn, thời hạn thuê đất 50 năm, hình thức thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 880.866 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Tám trăm tám mươi nghìn, tám trăm sáu mươi sáu đồng trên một mét vuông).*

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư (Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần) 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 đầu tư cụm công nghiệp Đông Văn, chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, hồ sơ có liên quan và tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Trường hợp Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch, văn bản pháp lý liên quan 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. Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (đơn vị xác định giá đất), chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ; về tính độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn xác định giá đất; đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường 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:

- Việc thẩm định đề nghị của đơn vị xác định giá đất, đề đề xuất các yếu tố hình thành hình thành doanh thu, chi phí trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án nêu trên theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ.

- Việc thẩm định nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể tại phương án giá đất do đơn vị xác định giá đất lập, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất tại phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực

hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

3. 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 việc áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ.

4. Sở Tư pháp 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 kết quả rà soát căn cứ pháp lý, việc áp dụng quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai năm 2024, nội dung quy định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp Đông Văn tại xã Đông Văn, huyện Đông Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

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

5.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, khẩn trương xác định và thông báo tiền thuê đất đối với Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần theo quy định hiện hành của pháp luật.

5.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Đông Sơn, Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần 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.

5.3. Nhà đầu tư là Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ, đúng theo các nội dung quy định tại Quyết định cho thuê đất số 207/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh, quy định tại quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan.

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số công trình trong phương án giá đất có sử dụng suất vốn đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán, cơ quan liên quan thì Tổng Công ty đầu tư

phát triển đô thị - Công ty cổ phần phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu đề ra 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 Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần 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.

5.4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng 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, quy định của pháp luật có liên quan; 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.

**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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn, Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị - Công ty cổ phần 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 24-7

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



**Nguyễn Văn Thi**