

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân**

### CHỦ TỊCH 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 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 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;

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 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 1012/QĐ-UBND ngày 24/3/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều tại Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 24/03/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, 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, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND

ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 6670/TB-HĐTĐGD ngày 11/11/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về việc thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 30/5/2024 của UBND huyện Thọ Xuân đối với Dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1782/TTr-STNMT ngày 25/11/2024 về việc quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch Dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đối với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch 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; gồm các nội dung sau:

### 1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai thuộc địa giới xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, có vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 548/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 25/6/2024.

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

a) Tổng diện tích thuê 149.945 m<sup>2</sup> đất.

b) Mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân.

c) Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 cho phép 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.

d) 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 trước khi điều chỉnh quy hoạch:

Giá đất cụ thể (thuê đất thực hiện dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai trước khi điều chỉnh quy hoạch, thời gian thuê đất còn lại 49 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): 499.609 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi chín nghìn, sáu trăm lẻ chín đồng trên một mét vuông).*

## 2.2. Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch:

Giá đất cụ thể (thuê đất thực hiện dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai sau khi điều chỉnh quy hoạch, thời gian thuê đất còn lại 49 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): 388.194 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Ba trăm tám mươi tám nghìn, một trăm chín mươi tư đồng trên một mét vuông).*

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ 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.

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 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 TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang (Tổ chức tư vấn xác định giá đất) chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nghĩa vụ của mình quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng, lựa chọn phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, việc xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất.

2. 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, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra,

kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính đầy đủ của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Tờ trình về phương án giá đất, 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 nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định này.

3. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch dự án Cụm công nghiệp Xuân Lai huyện Thọ Xuân tại xã Xuân Lai, huyện Thọ Xuân chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về 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; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

4. 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:

4.1. Sở Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh.

4.2. Cục Thuế tỉnh tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) và thông báo cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

4.3. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Cục Thuế tỉnh, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai 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.

4.4. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền thuê đất (nếu có) theo đúng thời hạn quy định; đồng thời, không được nhà nước hoàn trả tiền thuê đất chênh lệch giảm do điều chỉnh quy hoạch dự án theo cam kết tại Công văn số 70/CV-XL ngày 21/11/2024.

b) Đối với chi phí đầu tư xây dựng có tham khảo suất vốn các công trình tương tự tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu của các bộ, ngành Trung

ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Lai phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu đề ra soát giá đất cụ thể, chấp hành nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định và thực hiện theo cam kết tại Văn bản số 70/CV-XL ngày 21/11/2024 về việc cam kết thực hiện; nếu tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt tại Quyết định này 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.

4.5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị 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, Chủ tịch 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 Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, 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, KTTTC<sub>(ĐNV)</sub>.
- QDGD 24-16

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thi**