

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 xây dựng chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa tại các xã: Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa (giai đoạn 1 - đợt 1, 2)

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 ban hành Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 5653/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 11/4/2017 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, huyện Hoàng Hóa; Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 12/8/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh ranh giới Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, huyện Hoàng Hóa; Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, huyện Hoàng Hóa; Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa tại xã Hoàng Kim, huyện Hoàng Hóa; Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc

Hoàng Hóa tại các xã: Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa (giai đoạn 1 - Đợt 2); Công văn số 18137/UBND-KTTC ngày 05/12/2024 của UBND tỉnh về việc thực hiện xác định giá đất đối với các dự án theo Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

Theo Thông báo số 6703/TB-HĐTĐGD ngày 12/11/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa tại các xã: Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa (giai đoạn 1 - đợt 1, 2);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1772/TTr-STNMT ngày 20/11/2024 và Công văn số 11098/STNMT-TCKH ngày 02/12/2024 (kèm theo Công văn số 2706/STP-XDKTVB ngày 29/11/2024 của Sở Tư pháp).

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 xây dựng chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa tại các xã: Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa (giai đoạn 1 - đợt 1, 2) đối với Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Thuê đất đợt 1 tại Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh:

a) Vị trí, ranh giới: Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 27/TLBĐ, tỷ lệ 1/1.000, do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 22/01/2021.

b) Tổng diện tích thuê: 101.566,5m² đất.

c) Thời hạn thuê đất: 50 năm tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh.

d) Mục đích sử dụng đất: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại cụm công nghiệp.

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

1.2. Thuê đất đợt 2 tại Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 02/11/2021 của UBND tỉnh:

- Vị trí, ranh giới: Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 183/TLBĐ, tỷ lệ 1/1.000, do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/4/2021.

- Tổng diện tích thuê: 166.388,6m² đất.

- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 25/01/2071 (thời hạn thuê đất theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh).

- Mục đích sử dụng đất: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại cụm công nghiệp.

- 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 đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa trước khi điều chỉnh quy hoạch, thời hạn thuê đất 49,7 năm, theo 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) tính theo m² là: 476.084 đồng/m².

(Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi sáu nghìn, không trăm tám mươi bốn đồng trên một mét vuông).

2.2. Giá đất cụ thể thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa sau khi điều chỉnh quy hoạch, thời hạn thuê đất 49,7 năm, theo 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) tính theo m² là: 546.707 đồng/m².

(Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi sáu nghìn, bảy trăm lẻ bảy 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 hạ tầng KCN Thanh Hóa) 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 đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa; 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 hạ tầng KCN Thanh Hóa 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 cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (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, kết quả tiếp thu, giải trình hoàn thiện phương án 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 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 Tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất, kết quả thẩm định nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án nêu trên theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, đề trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa tại các xã: Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa (giai đoạn 1 - đợt 1, 2).

3. 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 kết quả thẩm định phương án giá đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa tại các xã: Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa (giai đoạn 1 - đợt 1, 2) theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. 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 xây dựng chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa tại các xã: Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý, huyện Hoàng Hóa (giai đoạn 1 - đợt 1, 2) 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.

5. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 18137/UBND-KTTC ngày 05/12/2024 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 theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho Cục Thuế tỉnh theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh.

5.2. Cục Thuế tỉnh tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất và thông báo cho Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

5.3. 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 Hoằng Hóa, Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng KCN 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.

5.4. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo đúng thời hạn quy định.

b) Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung báo cáo, đề nghị, cam kết tại Công văn số 283/CV-CTCPĐTHT ngày 04/9/2024 về dự toán xây dựng làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Bắc Hoằng Hóa tại các xã Hoằng Kim, Hoằng Phú, Hoằng Quý, huyện Hoằng Hóa; 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 hạ tầng KCN Thanh Hóa phải 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 hạ tầng KCN Thanh Hóa 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.

c) Đối với chi phí đầu tư xây dựng có tham khảo suất vốn các công trình tương tự tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 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 hạ tầng KCN Thanh Hóa phải 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 hạ tầng KCN Thanh Hóa 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.

5.5. 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 Hoằng Hóa, Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng KCN Thanh Hóa 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 24-18

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi