

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

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 Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân (đợt 1)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 3156/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Thọ Nguyên, huyện Thọ Xuân; Quyết định số 4079/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh diện tích và tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thọ Nguyên, huyện Thọ Xuân; Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam thuê đất đợt 1 để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân; Công văn số 1988/UBND-KTTC ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh về việc thực hiện dự án cụm công nghiệp Tượng Lĩnh, huyện Nông Cống và cụm công nghiệp Thọ Nguyên, huyện Thọ Xuân; 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; Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 1346/TB-HĐTĐGD ngày 17/3/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân (đợt 1);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 97/TTr-SNNMT ngày 27/3/2025.

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 Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân (đợt 1) đối với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: khu đất cần định giá là phần diện tích cho thuê đất đợt 1 để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân theo Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 182/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 19/3/2024 (MBQH tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt kèm theo Quyết định số 2044/QĐ-UBND ngày 24/9/2021, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 5861/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của UBND huyện Thọ Xuân).

1.2. Diện tích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất

a) Diện tích đất thuê (đợt 1) là: 153.595,8 m².

b) Mục đích thuê đất: thực hiện dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân (loại đất cụm công nghiệp - mã loại đất SKN theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 182/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 19/3/2024).

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

c) Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam thuê đất để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân.

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích 153.595,8 m² đất thuê (đợt 1) theo Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 379.584 đồng/m².

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

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư 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 đợt này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, được xác định cho mục đích thuê đất, 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 Chủ đầu tư 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 nộp bổ sung ngân sách nhà nước (nếu có) 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 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. Công ty TNHH tư vấn xây dựng Hưng Thành chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng tại văn bản số 09/TB-TTr ngày 08/6/2024 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất; trường hợp phát hiện kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng có sai sót ảnh hưởng đến giá đất cụ thể đã được quyết định, phải kịp thời báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương và Chủ đầu tư dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân để rà soát phương án giá đất cụ thể, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

3. Sở Công Thương theo chức năng, nhiệm vụ, căn cứ quy định của pháp luật, chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1988/UBND-KTTC ngày 17/02/2025 và các văn bản có liên quan, kịp thời có ý kiến gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để rà soát phương án giá đất cụ thể, trong trường hợp quá trình thẩm định, tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án (bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp nêu trên) có sự thay đổi về chi phí đầu tư xây dựng (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng) so với kết quả chi phí đầu tư xây dựng đã được thẩm tra trong phương

án giá đất hoặc chi phí đầu tư xây dựng trong tổng mức đầu tư điều chỉnh thấp hơn chi phí đầu tư xây dựng đã được thẩm tra trong phương án giá đất theo quy định, làm ảnh hưởng đến giá đất cụ thể đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

4. Sở Nông nghiệp 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, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt 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 Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân (đợt 1).

5. 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 dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân (đợt 1) theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể dự án Cụm công nghiệp Thọ Nguyên tại xã Xuân Hồng, huyện Thọ Xuân (đợt 1) 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.

7. 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:

7.1. Sở Nông nghiệp 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 theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh và quy định của pháp luật hiện hành.

7.2. Chi cục Thuế khu vực X thực hiện tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định và thông báo cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

7.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Chi cục Thuế khu vực X, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ quy định của pháp luật, chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1988/UBND-KTTC ngày 17/02/2025 và các văn bản có liên quan, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam 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.

7.4. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất theo đúng thời hạn quy định.

b) Đối với chi phí xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp sử dụng kết quả thẩm tra của Công ty TNHH tư vấn xây dựng Hưng Thành tại Văn bản số 09/TB-TTr ngày 08/6/2024 để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi cung cấp và sử dụng dự toán xây dựng do tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (thứ tự ưu tiên số 2) để xác định chi phí phát triển trong phương án giá đất; báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường kết quả thực hiện và giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án trong trường hợp Nhà đầu tư không đầu tư theo dự toán, thiết kế mà Nhà đầu tư đã đề xuất, để rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án, nếu phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung (tăng tiền thuê đất) thì Nhà đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền thuê đất thì Nhà đầu tư không được ngân sách nhà nước hoàn trả; đồng thời, nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính (tiền thuê đất) trong trường hợp bộ, ngành Trung ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán, cơ quan có liên quan kiểm tra và kết luận giảm giá trị đầu tư hạ tầng theo dự toán mà Nhà đầu tư đã đề xuất.

c) Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm tra thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát lại phương án giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư 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, theo đúng cam kết tại Công văn số 10/2025/VB-KCNVN ngày 18/02/2025 và Công văn số 11/2025/VB-KCNVN ngày 24/3/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam.

7.5. Giao Sở Nông nghiệp 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 Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực X, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam, Công ty TNHH tư vấn xây dựng Hưng Thành, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong 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(ĐNV).
- QDGD 25-10

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi