

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

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 thị trấn Vạn Hà,
tại xã Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa (đợt 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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/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 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; 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 đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 3287/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa; Quyết định số 3394/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà huyện Thiệu Hóa; Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh về ban hành 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 4588/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36 thuê đất đợt 2 để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà, tại xã Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa; Quyết định số 2127/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một phần Điều 1 Quyết định số 4588/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36 thuê đất đợt 2 để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà, tại xã Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa; 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 5821/TB-HĐTĐGD ngày 28/9/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà, xã Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa (thuê đất đợt 2);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1283/TTr-STNMT ngày 03/10/2023.

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 đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà, tại xã Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa (đợt 2) đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36; cụ thể như sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án tại xã: Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa thuộc quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà (nay là thị trấn Thiệu Hóa), huyện Thiệu Hóa kèm theo Quyết định số 5480/QĐ-UBND ngày 27/12/2021 của UBND huyện Thiệu Hóa

và Công văn số 9657/SXD-QH ngày 23/12/2021 của Sở Xây dựng; ranh giới khu đất thực hiện dự án như sau:

- Phía Bắc giáp: đường theo quy hoạch chung;
- Phía Tây giáp: Dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Cây xanh cách ly theo đường quy hoạch chung;
- Phía Đông giáp: Trung tâm chế biến nông sản thực phẩm công nghệ cao Lam Sơn (đất công nghiệp theo quy hoạch chung).

Vị trí ranh giới thuê đợt 2 theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 134/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000, do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 25/02/2022.

1.2. Diện tích, thời gian thuê đất và hình thức thuê đất:

- Diện tích đất cho thuê (đợt 2): 16.529,8 m².
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 10/3/2072 (theo thời hạn thuê đất tại Quyết định số 888/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh).
- 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 tương ứng với diện tích thuê đất đợt 2 là 16.529,8 m² theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất còn lại đến ngày 10/3/2072 (sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB)) tính theo m² là 593.816 đồng/m².

(Bằng chữ: Năm trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm mười sáu đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36) phải đầu tư 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 xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng, 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 dự án 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 sử dụng 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. Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của cả dự án đang áp dụng theo Công văn số 2704/SXD-HĐXD ngày 22/4/2022 của Sở Xây dựng; đối với chi phí đầu tư xây dựng của công trình thương mại dịch vụ đang áp dụng theo suất vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây

dựng, sau khi có hướng dẫn của các bộ, ngành Trung ương (trường hợp có thay đổi làm ảnh hưởng đến phương án giá đất (nếu có)) sẽ thực hiện theo hướng dẫn.

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 để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng cụm công nghiệp thị trấn Vạn Hà, tại xã Thiệu Phú, huyện Thiệu Hóa (đợt 2) 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 thuê đất phải nộp đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36 theo quy định hiện hành của pháp luật.

2.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36, UBND huyện Thiệu 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.

2.3. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36 có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại mục 3.3 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 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 sử dụng đất chênh lệch giảm.

2.4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các đơn vị 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 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); đồng thời thực hiện rà soát phương án giá đất ngay sau khi nhận được hồ sơ quyết toán chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, công trình trên đất do Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36 cung cấp theo chỉ đạo tại mục 2.3 Quyết định này, trình cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

- 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 và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa; Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng 36; Thủ trưởng các ngành và 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 23-25

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



Nguyễn Văn Thi