

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thái - Thắng tại xã Hoằng Thái và xã Hoằng Thắng, huyện Hoằng Hóa

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 15/5/2020 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 số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 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 1187/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Thái - Thắng, huyện Hoằng Hóa; Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND tỉnh điều chỉnh tiến độ, phân kỳ

đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thái - Thắng, huyện Hoàng Hóa; Quyết định số 5245/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Đại Dương Xanh thuê đất (đợt 1); Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Đại Dương Xanh thuê đất (đợt 2); Quyết định số 4284/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thái - Thắng, huyện Hoàng Hóa; Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của UBND tỉnh điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 5245/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 và Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh; 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;

Theo văn bản Thông báo số 4674/TB-HĐTĐGD ngày 11/8/2023 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 xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thái - Thắng tại xã Hoàng Thái và xã Hoàng Thắng, huyện Hoàng Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 975/TTr-STNMT ngày 14/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thái - Thắng tại xã Hoàng Thái và xã Hoàng Thắng, huyện Hoàng Hóa đối với Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh hạ tầng công nghiệp Đại Dương Xanh; 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 Hoàng Thái và xã Hoàng Thắng, huyện Hoàng Hóa, giáp ranh:

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông xã Hoàng Thái - Hoàng Thắng;
- Phía Nam: Giáp kênh Phong Châu N26B;
- Phía Đông: Giáp đường giao thông xã Hoàng Đạo - Hoàng Thành;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng.

Vị trí, ranh giới khu đất theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 618/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 30/8/2022.

1.2. Quy mô diện tích: Theo Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của UBND tỉnh điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 5245/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 và Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 của UBND tỉnh và các Quyết định của UBND huyện Hoằng Hóa, gồm: Quyết định số 2949/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoằng Hóa; Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thái Thắng huyện Hoằng Hóa (đính chính tại Quyết định số 3096/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 và Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 05/01/2023); Quyết định số 1763/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoằng Hóa:

- Tổng diện tích đất theo quy hoạch sử dụng đất: 307.578,60 m².
- Tổng diện tích cho thuê đất (đợt 1 và đợt 2): 307.578,60 m².
- Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 5245/QĐ-UBND ngày 11/12/2019.
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

1.3. Hiện trạng khu đất: Diện tích cho thuê đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.

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 Thái - Thắng) trước khi điều chỉnh quy hoạch, thời hạn thuê đất 48,5 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: 307.711 đồng/m².

(Bằng chữ: Ba trăm linh bảy nghìn, bảy trăm mười một 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 Thái - Thắng) sau khi điều chỉnh quy hoạch, thời hạn thuê đất 48,5 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: 314.369 đồng/m².

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

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh hạ tầng công nghiệp Đại Dương Xanh) 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 xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thái - Thắng tại xã Hoằng Thái và xã Hoằng Thắng, huyện Hoằng Hóa, 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, hình thức thuê đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch 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.

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 nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thái - Thắng tại xã Hoàng Thái và xã Hoàng Thắng, huyện Hoàng Hóa 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 nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Thái - Thắng tại xã Hoàng Thái và xã Hoàng Thắng, huyện Hoàng Hóa và thông báo, gửi cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh hạ tầng công nghiệp Đại Dương Xanh thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

2.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Hoàng Hóa, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh hạ tầng công nghiệp Đại Dương Xanh 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. Đối với chi phí đầu tư xây dựng của dự án đang áp dụng theo suất vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển, trường hợp khi có yêu cầu, hướng dẫn của các bộ, ngành Trung ương và các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến các yếu tố ước tính chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá đất cụ thể (nếu có), giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, tổ chức thực hiện đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và 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 các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa; Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh hạ tầng công nghiệp Đại Dương Xanh; 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 23-9

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nguyễn Văn Thi', written over a faint grid background.

Nguyễn Văn Thi