

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 đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa

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 2860/QĐ-UBND ngày 21/07/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp phía Đông Bắc, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1696/QĐ-UBND ngày 26/04/2024 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 21/07/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp phía Đông Bắc, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 11/5/2024 của UBND tỉnh về việc cho Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố 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; 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 398/TB-HĐTĐGD ngày 24/01/2025 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 phía Đông Bắc tại Phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 128/TTr-STNMT ngày 06/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước đối với Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa; 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 phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa thuộc địa giới phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa, có vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 367/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03/5/2024.

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

a) Tổng diện tích thuê 171.036,5 m² đất.

b) Mục đích sử dụng đất: thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa.

c) Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1892/QĐ-UBND ngày 11/5/2024 cho Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa.

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 tương ứng với diện tích thuê đất (mục đích thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoằng Quang, thành phố

Thanh Hóa thời hạn thuê đất 50 năm, nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 734.973 đồng/m².

(Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi tư nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư (Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực) 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 hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh 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, thời hạn thuê đất 50 năm.

Trường hợp Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực 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 Định giá và Tư vấn Đầu tư Quốc tế (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 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 thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoàng Quang, thành phố Thanh Hóa.

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 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoàng Quang, thành phố Thanh Hóa 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 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phía Đông Bắc thành phố Thanh Hóa tại phường Long Anh và xã Hoàng Quang, thành phố 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 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 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 theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh.

5.2. Cục Thuế tỉnh thực hiện tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất và thông báo cho Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực 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, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hóa, Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực 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 Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền thuê đất, 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 cổ phần tư vấn và xây dựng Phúc Thành Hưng tại Báo cáo số 109/BCTT-PTH ngày 10/6/2024 đề ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể: Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực 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 của Chính phủ (thứ tự ưu tiên số 2) để xác

định chi phí phát triển trong phương án giá đất; báo cáo Sở Tài nguyên 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 33/2025/CV-HL ngày 05/02/2025 của Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực.

5.5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có 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 Công Thương, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực, Công ty cổ phần Định giá và Tư vấn Đầu tư Quốc tế 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 25-01

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi