

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 1.448.722,9m² đất cho Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Tiên Phong thuê đất (đợt 5) để thực hiện dự án phát triển Tổ hợp cảng biển và khu công nghiệp tại khu vực Đầm Nhà Mạc, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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; Luật Đất đai năm 2013 ngày 29/11/2013;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc qui định về giá đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc qui định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về việc 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; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 về việc 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; 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;

Căn cứ các thông tư của Bộ Tài chính: số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 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; số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của 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;

Căn cứ: Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014;

Căn cứ các công văn: số 1744/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 12/9/2016; số 1022/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 08/6/2018 và số 1791/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 13/8/2021 của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc xác định giá đất theo phương pháp thặng dư;

Căn cứ Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Tổ hợp cảng biển và khu công nghiệp tại khu vực Đầm Nhà Mạc, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quyết định số 3816/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc cho Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Tiên Phong thuê đất (đợt 5) theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án phát triển Tổ hợp cảng biển và khu công nghiệp tại khu vực Đầm Nhà Mạc thị xã Quảng Yên;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 80/TTr-TNMT ngày 03/3/2022; Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Thông báo thẩm định số 818/TB-HĐTĐGD ngày 22/02/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 1.448.722,9m² đất cho Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Tiên Phong thuê đất (đợt 5) để thực hiện dự án phát triển Tổ hợp cảng biển và khu công nghiệp tại khu vực Đầm Nhà Mạc, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, như sau:

1. Diện tích tính thu tiền thuê đất là 1.448.722,9m².
2. Giá đất cụ thể là **402.656 đồng/m²**, thời hạn sử dụng đất từ ngày 29/10/2021 đến ngày 23/9/2066 (tổng giá trị tiền thuê đất là 583.336.970.000 đồng).
3. Các điều kiện ràng buộc để áp dụng giá đất cụ thể nêu trên như sau:
 - 3.1. Theo thông tin thu thập trên các Hợp đồng thuê đất trong các khu công nghiệp thì tiền phí xử lý nước thải do Nhà đầu tư thứ cấp thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ (Chủ đầu tư KCN không thu khoản phí này), vì vậy phương án giá đất cụ thể không đưa khoản doanh thu này vào doanh thu phát triển dự án; trường hợp trong quá trình hoạt động tại dự án, Chủ đầu tư dự án trực tiếp thu khoản phí này và có lợi nhuận từ hoạt động này thì phải xem xét, tính bổ sung tiền thuê đất (nếu có).
 - 3.2. Chủ đầu tư dự án phải thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy hoạch; tiến độ đầu tư, chủ trương đầu tư; cơ cấu, ranh giới diện tích đất

giao... được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp có sự thay đổi (hoặc thực hiện không đúng) quy hoạch; tiến độ đầu tư, chủ trương đầu tư; cơ cấu, ranh giới diện tích đất giao... so với hồ sơ pháp lý sử dụng để tính toán trong phương án giá đất, làm tăng giá trị quyền thuê đất của dự án thì phải tính toán bổ sung số tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

3.3. Chi phí phát triển của dự án (chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật) được xác định theo suất vốn đầu tư ban hành tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng và được tính theo quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 được phê duyệt tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh; (1) Trường hợp các khoản chi phí này được thẩm định, quyết toán hoặc được các cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra kết luận thấp hơn chi phí sử dụng để tính toán trên làm tăng giá đất phải nộp ngân sách nhà nước so với phương án đã tính toán thì Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Tiền Phong có trách nhiệm nộp phần tiền chênh lệch này vào ngân sách nhà nước; (2) Trường hợp, cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra kết luận, xác định cao hơn chi phí sử dụng tính toán nêu trên dẫn đến làm giảm giá đất phải nộp ngân sách nhà nước so với phương án đã tính toán thì Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Tiền Phong tự hạch toán.

3.4. Trường hợp phương án giá đất nêu trên được các cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra... kết luận làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, quyền thuê đất so với phương án đã tính toán thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm nộp phần chênh lệch tiền thuê đất tăng thêm này vào ngân sách nhà nước; Trường hợp làm giảm giá trị giá trị tiền thuê đất so với phương án đã tính toán thì Chủ đầu tư dự án tự hạch toán.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về phương án giá (Phương pháp tính giá đất, số liệu tính toán, việc khảo sát xác định giá trị đầu vào phải minh bạch, trung thực, khách quan, sát giá thị trường tại thời điểm định giá để xác định giá đất của Dự án) bảo đảm đúng quy định pháp luật hiện hành. Trường hợp Dự án thực hiện không đúng điều kiện ràng buộc quy định tại khoản 3 Điều này, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các cơ quan liên quan có trách nhiệm xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt theo quy định pháp luật.

Điều 2: Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh:

1. Căn cứ mức giá quy định tại Điều 1 Quyết định này xác định, thông báo và đơn độc Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Tiền Phong thực hiện các nội dung liên quan đến nghĩa vụ tài chính của dự án đối với ngân sách nhà nước theo quy định.

2. Xác định đơn giá và thu tiền thuê đất (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được sửa đổi tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Điều 3: Các ông, bà: Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục thuế tỉnh; Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh; Chủ tịch UBND thị xã Quảng Yên; Giám đốc Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Tiên Phong và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (thực hiện);
 - CT, P1, P4 - UBND tỉnh;
 - V0, V1, QLĐĐ1,2,3; TH;
 - Lưu: VT, QLĐĐ2;
- Đ10bản, QĐ10

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



Phạm Văn Thành