

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính dự án Lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (giai đoạn 1) khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở

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 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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; 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 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; 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; Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao; Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và 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; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

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 5440/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia; Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp thực hiện việc quản lý đất đai, giao lại đất, cho thuê đất theo chức năng, thẩm quyền quy định của pháp luật; Quyết định số 341/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 04/12/2022 của Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa về việc giao lại đất, cho Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh thuê đất để thực hiện dự án quỹ đất đối ứng (đợt 1) thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn theo hình thức PPP (Hợp đồng BT); Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất và tiền thuê đất nộp ngân sách Nhà nước dự án quỹ đất đối ứng (đợt 1) thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn theo hình thức PPP (Hợp đồng BT) tại phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn; Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND tỉnh về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (giai đoạn 1);

Theo Thông báo số 3990/TB-HĐTĐGD ngày 15/7/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính dự án Lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (giai đoạn

1) khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1235/TTr-STNMT ngày 17/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính dự án Lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (giai đoạn 1) khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất:

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất: Khu đất thuộc địa giới phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn theo Trích lục bản đồ địa chính số 650/TLBĐ tỉ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 19/9/2022.

1.2. Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn: Diện tích khu đất giao và cho thuê đợt 1 là: 67.918,5 m², trong đó:

a) Đất ở tại đô thị: 30.531 m².

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh ban hành Quyết định số 341/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 04/12/2022 về việc giao lại đất, cho Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh thuê đất để thực hiện dự án quỹ đất đối ứng (đợt 1) thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn theo hình thức PPP (Hợp đồng BT); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Đất chợ: 2.422 m².

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh ban hành Quyết định số 341/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 04/12/2022 về việc giao lại đất, cho Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh thuê đất để thực hiện dự án quỹ đất đối ứng (đợt 1) thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn theo hình thức PPP (Hợp đồng BT).

c) Giao 34.965,5 m² đất (đất bãi đỗ xe 1.011 m², đất giao thông 26.611,7 m², đất cây xanh 2.322,6 m², đất mặt nước 4.479,2 m², đất nhà văn hóa 541 m²)

để Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và bàn giao lại diện tích đất này cho UBND thị xã Nghi Sơn quản lý, sử dụng chung theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành đầu tư và bàn giao hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Quyết định số 341/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 04/12/2022 của Trường Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh.

2. Giá đất cụ thể:

Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở đã trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) sau khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở là: 7.304.384 đồng/m².

(Bằng chữ: Bảy triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, ba trăm tám mươi bốn đồng trên mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư (Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh) phải hoàn thành đầu tư các hạng mục công trình theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, các văn bản pháp lý liên quan đối với diện tích đất được giao giai đoạn 1. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt, chủ đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

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 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 của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (đơn vị xác định giá đất), chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, các nội dung về ước tính doanh thu, chi phí trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án nêu trên theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình; 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 và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thẩm định đề nghị của đơn vị xác định giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất tại phương án giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính dự án Lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (giai đoạn 1) khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức

phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

3. 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 thẩm định phương án giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính dự án Lô đất đối ứng thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn (giai đoạn 1) khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

4. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, quy định tại Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành của nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

4.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, khẩn trương xác định và thông báo tiền sử dụng đất diện tích đất ở phải nộp bổ sung đối với Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh sau khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định.

4.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh, UBND thị xã Nghi Sơn, Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp 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.

4.3. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ, đúng theo các nội dung quy định tại Quyết định này, quy định tại Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 14/9/2023 của UBND tỉnh và quy định của pháp luật có liên quan.

- Sau khi quyết định giá đất cụ thể, trường hợp cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán, cơ quan liên quan có hướng dẫn, yêu cầu khác liên quan việc quyết toán, thanh toán chi phí đầu tư xây dựng công trình đã ước tính theo suất vốn đầu tư được cơ quan có nhà nước có thẩm quyền công bố và các nội dung về ước tính doanh thu, chi phí trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án làm ảnh hưởng ảnh đến giá đất cụ thể đã phê duyệt, Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh phải thực hiện nộp bổ sung vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp có tăng tiền sử dụng đất và không được Nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất trong trường hợp giảm tiền sử dụng đất.

4.4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND thị xã Nghi Sơn và các ngành, đơn vị có liên quan tham mưu, tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại Quyết định này, 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.

4.5. Giao UBND thị xã Nghi Sơn (cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng BT), Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án) theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện nghiêm việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư (Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, thị xã Nghi Sơn theo hình thức PPP (Hợp đồng BT) đảm bảo tuân thủ quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 và Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ.

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 Tư pháp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn, Công ty cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh 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, KTTT (ĐNV).
- QDGD 24-11

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



Nguyễn Văn Thi