

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2)

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;

Căn cứ Quyết định số 4220/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần - Công ty cổ phần để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại phường Phú Sơn và xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa (đợt 1); Quyết định số 4289/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần - Công ty cổ phần để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại phường Phú Sơn và xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa (đợt 2); Quyết định số 4635/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại phường Phú Sơn và xã Đông Tân, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2); Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân, phường Phú Sơn, 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; Công văn số 518/KTNN-TH ngày 01/11/2019 của Kiểm toán nhà nước về việc gửi Báo cáo kiểm toán NSDP năm 2018 của tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 4974/HĐTĐGD ngày 21/11/2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại phường Phú Sơn và xã Đông Tân, thành phố Thanh Hoá (đợt 1, 2) và Thông báo số 404/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 để rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 141/TTr-STNMT ngày 11/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2) đối với Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất cần định giá để rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2) là phần diện tích UBND tỉnh đã giao đất tại Quyết định số 4220/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 và Quyết định số 4289/QĐ-UBND ngày 31/10/2018, đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tại Quyết định số 4635/QĐ-UBND ngày 21/11/2018.

Vị trí, ranh giới khu đất được giao đợt 1, 2 để thực hiện dự án được xác định theo trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 699/TLBĐ ngày 04/10/2018 và trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 749/TLBĐ ngày 30/10/2018 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa) thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập.

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

a) Diện tích, kích thước, hình thể khu đất: Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 157.139,7 m². Diện tích khu đất giao đất đợt 1, 2 là: 107.262,8 m², gồm 30.818,5 m² đất nhà ở chia lô (gồm 417 lô đất nguyên thửa, nhà đầu tư phải hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà thô liền kề, có diện tích phổ biến khoảng 70 - 75 m², mặt tiền khoảng 5m, chiều sâu 14 - 15m) và 76.444,30 m² đất để Công ty đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và quản lý theo quy hoạch.

b) Mật độ xây dựng, chiều cao công trình: Mật độ xây dựng: 80 - 100%; tầng cao: 04 tầng.

c) Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại phường Phú Sơn và phường Đông Tân, thành phố Thanh Hoá (đợt 1,2), trong đó có diện tích đất ở tại đô thị - mã loại đất ODT theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 699/TLBĐ ngày 04/10/2018 và Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 749/TLBĐ ngày 30/10/2018.

d) Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

- Đối với diện tích 30.818,5 m² đất ở tại đô thị; Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất: 50 năm tính từ ngày 26/10/2018. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với diện tích 76.444,30 m² đất để đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Giao 4.211,8 m² đất để Công ty đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và quản lý theo quy hoạch; sau khi Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần hoàn chỉnh hồ sơ xin giao phần diện tích nhà ở chia lô còn lại, UBND tỉnh sẽ giao đất ở cho Tổng công ty theo quy định của pháp luật. Giao 72.232,5 m² đất (đất công trình văn phòng, thương mại; đất công trình hỗn hợp; đất nhà văn hóa; đất trạm xá; đất nhà trẻ, mẫu; đất cây xanh, thể dục thể thao; đất giao thông để Công ty thực hiện đầu tư hạ tầng theo quy định của pháp luật; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty bàn giao diện tích 72.232,5 m² đất cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý theo quy định của pháp luật. Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án văn phòng thương mại, công trình hỗn hợp và công trình công cộng có kinh doanh được thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất cụ thể để rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2), đối với diện tích đất ở chia lô 30.818,5 m² tại Quyết định số 4220/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 và Quyết định số 4289/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 của UBND tỉnh, trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng), sau khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh là: 3.474.106 đồng/m².

(Bằng chữ: Ba triệu, bốn trăm bảy mươi tư nghìn, một trăm linh sáu đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên làm cơ sở để cơ quan thuế và các cơ quan liên quan xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung sau khi UBND tỉnh quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2) theo quy định của pháp luật (việc xác định giá đất tại thời điểm giao đất theo quy định của pháp luật đất đai đã được UBND tỉnh quyết định) và được xác định trong điều kiện nhà đầu tư phải hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích đất được giao thực hiện dự án (đợt 1, 2) và bàn giao diện tích đất hạ tầng kỹ thuật sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất 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. Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (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 nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2).

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 cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2) 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 làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ tại xã Đông Tân và phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1, 2) 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 và quy định hiện hành của pháp luật.

5.2. Căn cứ nội dung Quyết định này, quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 4635/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của UBND tỉnh, hồ sơ có liên quan và quy định của pháp luật, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa thực hiện xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (đợt 1, 2), sau khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh để Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần thực hiện 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, 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 Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần 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. Chủ đầu tư là Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

b) Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình trong phương án giá đất sử dụng suất vốn đầu tư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì chủ đầu tư phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, chấp hành nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định và cam kết tại Công văn số 48/VB-CTHL ngày 31/7/2024.

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 Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Tổng Công ty Đầu tư xây dựng Hoàng Long - Công ty cổ phần, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong 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 25-04

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi