

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn)

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 15/5/2014 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 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 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; 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;

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 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; 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 89/2017/BTC ngày 23/8/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chi

tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh về ban hành 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 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024; Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung phụ lục hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh; Quyết định 5448/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn);

Căn cứ Quyết định số 187/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 27/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco - Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ) để thực hiện dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn);

Theo văn bản Thông báo số 5790/TB-HĐTĐGD ngày 27/9/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1240/TTr-STNMT ngày 27/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi

Son) đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ); cụ thể như sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất được giao để thực hiện dự án khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn). Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 183/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 14/4/2023.

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

Tổng diện tích giao đất để thực hiện dự án: 149.536,95 m² đất; cụ thể:

a) Giao 67.296,41 m² đất ở tại đô thị (trong đó, đất xây dựng nhà phố thương mại: 26.850,32 m²; đất xây dựng nhà liền kề: 553,0 m²; đất xây dựng biệt thự: 948,0 m²; đất ở - san nền: 38.945,09 m²).

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

- Thời hạn giao lại đất: 50 năm, kể từ ngày 27/6/2023; người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài (đối với phần diện tích đất xây dựng nhà phố thương mại, nhà liền kề và biệt thự); người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài (đối với phần diện tích đất ở san nền).

b) Giao 82.240,54 m² (đất công trình công cộng: 9.265,44 m²; đất cây xanh cảnh quan: 20.611,56 m²; đất giao thông: 52.363,54 m²) để nhà đầu tư thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Thời hạn giao đất: Kể từ ngày Quyết định số 187/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 27/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa có hiệu lực đến ngày kết thúc thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/ĐPHĐ-DASDD ngày 24/01/2022 giữa UBND thị xã Nghi Sơn và Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco - Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.

- Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng (CC-2), nhà trẻ mẫu giáo (NT), nhà văn hóa và sân bóng (CC1): Sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco bàn giao cho UBND thị xã Nghi Sơn quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Đối với các khu đất cây xanh cảnh quan, đất giao thông: Sau khi xây dựng hoàn thành theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco bàn giao cho UBND thị xã Nghi Sơn quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

1.3. Hiện trạng khu đất: Khu đất giao để thực hiện dự án được Hội đồng

BT-HT&TĐC thị xã Nghi Sơn xác nhận hoàn thành công tác thu hồi đất, chi trả bồi thường GPMB tại Công văn số 175/HĐBT-GPMB ngày 17/4/2023.

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích 67.296,41 m² đất ở tại đô thị giao đất tại Quyết định số 187/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 27/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 8.189.681 đồng/m².

(Bằng chữ: Tám triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi mốt đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco) phải đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích giao đất để thực hiện dự án là 149.536,95 m² đất, đối với các khu đất cây xanh cảnh quan, đất giao thông, khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng (CC-2), nhà trẻ mẫu giáo (NT), nhà văn hóa và sân bóng (CC1) sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco bàn giao cho UBND thị xã Nghi Sơn quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đối với các công trình xây dựng theo quy hoạch, dự án khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn) hiện có sử dụng suất vốn đầu tư tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển khi xác định giá đất, sau khi quyết định giá đất cụ thể, trường hợp cơ quan có thẩm quyền 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 nêu trên làm ảnh hưởng đến giá đất cụ thể đã phê duyệt, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco 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; khoản chênh lệch giảm được tính vào vốn đầu tư của dự án theo đúng cam kết tại Công văn số 1295/2023/CV-TASECOLAND ngày 27/9/2023.

Trường hợp nhà 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.

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 tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã

Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn) 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, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa khẩn trương xác định, thông báo tiền sử dụng đất phải nộp đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco theo quy định hiện hành của pháp luật.

2.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, UBND thị xã Nghi Sơn, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa 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. Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TASECO, Công ty Cổ phần Tập đoàn TASECO và Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ) có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại mục 1.2 Công văn số 14158/UBND-KTTC ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh về việc sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn tỉnh, nội dung đã cam kết tại Công văn số 1295/2023/CV-TASECOLAND ngày 27/9/2023 và các nội dung quy định tại quyết định này.

- 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 sử dụng đất so với tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư phải chấp hành nộp bổ sung đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định, nếu giảm tiền sử dụng đất so với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất chênh lệch giảm.

2.4. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm b, mục 1.2 Công văn số 14158/UBND-KTTC ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh về việc sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn tỉnh, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện việc rà soát phương án giá đất của dự án khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn); chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh về kết quả thực hiện.

2.5. Trên cơ sở kết quả thực hiện của Sở Xây dựng theo quy định tại mục 2.4 Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan, tham mưu, tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại mục 1.2 Công văn số 14158/UBND-KTTC ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh và quy định tại Quyết định này; 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; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn; Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco; 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 23-23

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



Nguyễn Văn Thi