

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (giao đất đợt 1)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 3387/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất đợt 1 cho Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh) để thực hiện dự án khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn; 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; Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 2323/TB-HĐTĐGD ngày 14/4/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (giao đất đợt 1);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 223/TTr-SNNMT ngày 16/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (giao đất đợt 1) đối với Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh); gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: khu đất thuộc dự án khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 288/TLBD, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập ngày 11/4/2024.

1.2. Quy mô diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất:

Tổng diện tích giao đất đợt 1 là 115.735,37 m², cụ thể:

a) Giao 34.413,96 m² đất để sử dụng vào mục đích đất ở đô thị.

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

- Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ký ban hành Quyết định số 3387/QĐ-UBND ngày 13/8/2024; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Giao 81.321,41 m² đất (bao gồm: 5.161,0 m² đất tái định cư; 12.784,0 m² đất nhà ở xã hội; 983,88 m² đất nhà văn hóa, thể dục thể thao; 3.693,48 m² đất cây xanh; 1.834,05 m² đất bãi đỗ xe; 56.865,0 m² đất giao thông) để nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt. 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 Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu bàn giao cho UBND thành phố Sầm Sơn quản lý theo quy định của pháp luật; thời hạn bàn giao chậm nhất đến ngày 31/12/2025. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích 115.735,37 m² đất ở giao đất đợt 1 có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3387/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 8.883.134 đồng/m².

(Bằng chữ: Tám triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn, một trăm ba mươi tư đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư 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 giao thực hiện dự án đợt này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, được xác định cho mục đích sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, hồ sơ có liên quan.

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 nộp bổ sung 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 (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 Nông nghiệp 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 thẩm định, tham mưu, đề xuất, 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 và quy định của pháp luật, đề trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (giao đất đợt 1).

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 khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (giao đất đợt 1) 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 khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (giao đất đợt 1) 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 Nông nghiệp 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 của pháp luật hiện hành; 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.

5.2. Chi cục Thuế khu vực X thực hiện tính tiền sử dụng đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định và thông báo cho Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh) nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

5.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Chi cục Thuế khu vực X, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Sầm Sơn, Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu 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 Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất, các khoản tiền, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định (nếu có) đúng thời hạn quy định.

b) Đối với chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng trong phương án giá đất hiện có sử dụng suất vốn đầu tư công trình do Bộ Xây dựng công bố để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (thứ tự ưu tiên số 3): trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán 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 tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả phần chênh lệch giảm.

c) Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán 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 tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả phần chênh lệch giảm, theo đúng cam kết tại Công văn số 02/2025/CV-LC ngày 15/4/2025 của Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu (thành viên đứng đầu Liên danh).

5.5. Giao Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị 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 Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực X, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn, Công ty Cổ phần Thương mại du lịch và xây dựng Long Châu, 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, KTTTC(DNV).
- QDGD 25-13

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi