

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 nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO 3)

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 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 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 4729/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty TNHH Tân Thành 1 để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO 3); 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;

Theo văn bản Thông báo số 5351/TB-HĐTĐGD ngày 08/9/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp NSNN để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO 3);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1211/TTr-STNMT ngày 22/9/2023.

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 nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO 3) đối với Công ty TNHH Tân Thành 1; cụ thể như sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa; vị trí khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 676/TLBĐ tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/10/2021; giáp ranh cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam: giáp đường Nguyễn Phục;
- Phía Đông: giáp đường giao thông;
- Phía Tây: giáp đất nông nghiệp.

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

Tổng diện tích đất giao 16.995 m²; trong đó:

a) Giao 7.146 m² đất ở tại đô thị, gồm: đất nhà ở thương mại thấp tầng 3.396 m²; đất xây dựng 03 khối nhà chung cư 3.750 m².

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

- Thời hạn giao đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định số 4729/QĐ-UBND ngày 24/11/2021; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Giao 9.849 m² đất (đất công trình năng lượng 484,2 m², đất khu vui chơi, giải trí công cộng 1.114,4 m², đất giao thông 8.250,4 m²) để Công ty TNHH Tân Thành 1 thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt.

Thời hạn giao đất: Đến ngày 30/6/2024; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty TNHH Tân Thành 1 bàn giao diện tích 9.849 m² đất nêu trên cho UBND thành phố Thanh Hoá quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất cụ thể:

2.1. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích đất nhà ở thương mại thấp tầng 3.396 m² (sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 12.434.650 đồng/m².

(Bằng chữ: Mười hai triệu, bốn trăm ba mươi bốn nghìn, sáu trăm năm mươi đồng trên một mét vuông).

2.2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích đất xây dựng 03 khối nhà chung cư 3.750 m² (sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 12.410.325 đồng/m².

(Bằng chữ: Mười hai triệu, bốn trăm mười nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Nhà đầu tư (Công ty TNHH Tân Thành 1) phải đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích đất thực hiện dự án là 16.995 m². Đồng thời được xác định cho mục đích giao đất thực hiện dự án nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO 3); chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng theo quy hoạch được duyệt, thiết kế cơ sở, hồ sơ có liên quan tương ứng với hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định số 4729/QĐ-UBND ngày 24/11/2021.

Phần diện tích 9.849 m² đất, gồm đất công trình năng lượng 484,2 m², đất khu vui chơi, giải trí công cộng 1.114,4 m², đất giao thông 8.250,4 m² để Công ty thực hiện đầu tư 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 theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty bàn giao diện tích 9.849 m² đất nêu trên cho UBND thành phố Thanh Hoá quản lý theo quy định của pháp luật.

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 nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (khu dân cư Tân Thành ECO 3) 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, khẩn trương xác định, thông báo tiền sử dụng đất phải nộp đối với Công ty TNHH Tân Thành 1 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 TNHH Tân Thành 1, UBND thành phố 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 TNHH Tân Thành 1 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 và 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 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 quyết định này và các nội dung quy định tại 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, 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.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật do việc chậm xác định nghĩa vụ tài chính của dự án; đồng thời, chủ động kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân (nếu có) theo thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

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; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Công ty TNHH Tân Thành 1; 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 23-22

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



Nguyễn Văn Thi