

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, 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 đô thị mới Sao Mai tại xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn (đợt 1)

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 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 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 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 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 2386/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai để thực hiện dự án khu đô thị mới Sao Mai tại xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; 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 7471/TB-HĐTĐGD ngày 06/12/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách dự án khu đô thị mới Sao Mai xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai (đợt 1);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1662/TTr-STNMT ngày 08/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai để thực hiện dự án khu đô thị mới Sao Mai tại xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn (đợt 1), với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về thửa đất:

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất được giao để thực hiện dự án Khu đô thị mới Sao Mai (đợt 1) thuộc địa giới xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 258/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 29/5/2023.

1.2. Diện tích, mục đích, thời hạn, hình thức giao đất: Tổng diện tích giao đất đợt 1 là: 391.502,3 m², cụ thể:

a) Giao 181.303,9 m² đất ở (tại xã Minh Sơn: 174.627,1 m², tại thị trấn Triệu Sơn: 6.676,8 m²).

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

- Thời hạn giao đất: 50 năm, kể từ ngày 05/7/2023 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 về việc giao đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai để thực hiện dự án khu đô thị mới Sao Mai tại xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

b) Giao 210.198,4 m² đất (tại xã Minh Sơn: 172.658,1 m², tại thị trấn Triệu Sơn: 37.540,3 m²) để nhà đầu tư thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

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

- Thời hạn giao đất: Kể từ ngày 05/7/2023 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 về việc giao đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai để thực hiện dự án khu đô thị mới Sao Mai tại xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn) đến ngày hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 06/HĐKT.2019 ngày 25/3/2019 giữa UBND huyện Triệu Sơn và Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai (gia hạn thời gian thực hiện dự án tại Công văn số 15183/UBND-CN ngày 10/10/2023 của UBND tỉnh).

Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư bàn giao diện tích 210.198,4 m² đất nêu trên cho UBND huyện Triệu Sơn quản lý theo quy định của pháp luật.

1.3. Hiện trạng khu đất giao đợt 1: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích đất giao 181.303,9 m² (sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 2.839.552 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai) 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 được giao thực hiện dự án và được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 181.303,9 m² đất ở tại đô thị, đối với diện tích 210.198,4 m² đất (tại xã Minh Sơn: 172.658,1 m², tại thị trấn Triệu Sơn: 37.540,3 m²) nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai) bàn giao diện tích 210.198,4 m² đất nêu trên cho UBND huyện Triệu Sơn quản lý theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai 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 đô thị mới Sao Mai tại xã Minh Sơn và thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn (đợt 1) 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 cổ phần Tập đoàn Sao Mai 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 Tập đoàn Sao Mai, UBND huyện Triệu Sơn, 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. Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai có trách nhiệm:

a) Thực hiện đúng theo cam kết tại công văn số 171/CV-ASM.CNTH ngày 12/10/2023, cụ thể: Sau khi UBND tỉnh xác định khu vực được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, khu vực phải xây thô (nếu có) tại dự án mà phải xác định lại nghĩa vụ tài chính, trường hợp nghĩa vụ tài chính tăng so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt tại quyết định này, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai phải nộp bổ sung; trường hợp nghĩa vụ tài chính giảm so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai không được hoàn trả lại và vẫn hoàn thành đầu tư dự án theo quy hoạch đã được duyệt.

b) Thực hiện đúng theo cam kết tại công văn số 167/CV-ASM.QLNĐ ngày 12/10/2023, cụ thể:

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình sử dụng suất vốn đầu tư theo công bố của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của các bộ, ngành Trung ương và các cơ quan có thẩm quyền thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát 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 Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai phải thực hiện 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, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai không được nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất chênh lệch giảm.

- 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 Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai phải thực hiện 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 Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai không được nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất chênh lệch giảm.

- Trong quá trình thực hiện nêu thanh tra, kiểm toán, cơ quan liên quan có ý kiến về phương án giá đất; trường hợp xác định lại giá đất cụ thể mà nghĩa vụ tài chính tăng so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt, Công ty cổ phần tập đoàn Sao Mai nộp bổ sung; trường hợp nghĩa vụ tài chính giảm so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai không được hoàn trả lại và vẫn hoàn thành đầu tư dự án theo quy hoạch đã được duyệt.

2.4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các sở, ngành, đơn vị có liên quan, tham mưu, tổ chức thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại mục 2.3 quyết định này, 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.

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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn, Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai 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, KTTC (ĐNV).
- QDGD 23-33

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



Nguyễn Văn Thi