

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (đợt 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 tháng 11 năm 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 tháng 12 năm 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 tháng 4 năm 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 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 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 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh 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 tháng 9 năm 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 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh về việc giao đất và 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 và Công ty cổ phần Dịch vụ hàng không Thăng Long và Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ) thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (đợt 2);

Theo văn bản Thông báo số 4045/TB-HĐTĐGD ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định 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 thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (đợt 2);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 828/TTr-STNMT ngày 17 tháng 7 năm 2023 và Công văn số 6958/STNMT-TCKH ngày 01 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (đợt 2) đối với 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 Dịch vụ hàng không Thăng Long - 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: Khu đất được giao để thực hiện dự án khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hoá tại

phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (đợt 2) thuộc địa giới phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá; vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 569/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 11 tháng 8 năm 2022.

1.2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích giao đất, cho thuê đất đợt 2: 35.126,3 m², cụ thể:

a) Giao 21.635,3 m² đất (đất ở liền kề 8.759,4 m², đất ở biệt thự 12.875,9 m²).

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

- Thời hạn giao đất: Đến ngày 26 tháng 5 năm 2072 (theo thời hạn giao đất tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh về việc giao đất đợt 1 cho Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco để thực hiện dự án khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Cho thuê 1.189,1 m² đất thương mại dịch vụ.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 26 tháng 5 năm 2072 (theo thời hạn giao đất tại Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh nêu trên).

c) Giao 12.301,9 m² (đất khu vui chơi, giải trí công cộng (cây xanh) 831,6 m², đất giao thông 11.470,3 m²) để nhà đầu tư thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Thời hạn giao đất: Đến ngày kết thúc thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐ-ĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hoá và nhà đầu tư. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định, Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hoá quản lý theo quy định của pháp luật.

c) Hiện trạng khu đất: Khu đất giao, cho thuê đợt 2 để thực hiện dự án đã được bồi thường giải phóng mặt bằng, nằm đan xen, giáp ranh với một phần các khu đất hiện chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng theo quy hoạch.

2. Giá đất cụ thể:

2.1. Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở giao có thu tiền sử dụng đất đợt 2 tại Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 20.334.745 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai mươi triệu, ba trăm ba mươi tư nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng trên một mét vuông).

2.2. Giá đất cụ thể đối với diện tích thuê đất thương mại dịch vụ, thời hạn thuê đất đến ngày 26 tháng 5 năm 2072, hình thức thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 6.749.103 đồng/m².

(Bằng chữ: Sáu triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm linh ba 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, cho thuê đất đợt 2 (35.126,3 m²). Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định, Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco bàn giao 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, tiền thuê đất dự án khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hoá tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (đợt 2) 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, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, khẩn trương xác định, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Taseco theo quy định hiện hành của pháp luật.

3. 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 thành phố Thanh Hóa, Trung tâm phát triển quỹ đất 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.

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; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa; 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 23-6

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thi