

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất,
tiền thuê đất Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú
tại thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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 các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 09/01/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 06/7/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 (đại diện liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh) thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu phố chợ Đông Phú, tại thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 12/10/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Theo các Công văn: 5848/UBND-KTN ngày 23/11/2016, 3397/UBND-KTN ngày 26/6/2018, số 5166/UBND-KTN ngày 04/9/2020, 6708/UBND-KTN ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 349/TTr-STNMT ngày 28/6/2022 (kèm các Công văn: số 914/CV-HĐTĐ

ngày 18/4/2022 và số 1528/CV-HĐTD ngày 15/6/2022 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú tại thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn do Liên doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh làm chủ đầu tư, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô, cơ cấu sử dụng đất dự án:

a) Ranh giới dự án: phía Đông giáp đường Đỗ Quang và dân cư hiện trạng; phía Tây giáp đất trồng cây hàng năm và đất nông nghiệp; phía Nam giáp đường ĐT 611B và dân cư hiện trạng; phía Bắc giáp đường ĐT 611A và dân cư hiện trạng.

b) Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất: theo Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 06/7/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu phố chợ Đông Phú, thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn thì cơ cấu sử dụng đất của dự án, như sau:

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | Đất ở | 69.727 | 45,3 |
| | <i>Đất ở phân lô</i> | 62.029 | |
| | <i>Đất ở tái định cư</i> | 7.698 | |
| 2 | Đất công cộng | 6.459 | 4,2 |
| 3 | Đất cây xanh | 5.360 | 3,5 |
| 3 | Đất thương mại dịch vụ | 16.942 | 11,0 |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 55.313 | 36 |
| | Tổng cộng | 153.801 | 100 |

Theo cơ cấu sử dụng đất nêu trên thì diện tích đất khai thác tính doanh thu để xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án, gồm:

- Đất ở phân lô: 62.029 m².

- Đất thương mại dịch vụ: 5.447 m² cho nhà đầu tư thuê đất với thời hạn 50 năm, trả tiền một lần (*trong diện tích đất thương mại dịch vụ: 16.942 m² thì có diện tích công trình chợ: 11.495 m² giao không thu tiền sử dụng đất*).

2. Phương án giá đất cụ thể:

a) Đơn giá đất khai thác tính doanh thu:

| TT | Mặt cắt đường | Đơn giá (đồng/m ²) |
|----------|--|--------------------------------|
| I | Đất ở khai thác | |
| 1 | Đường 19,5m (4,0m-10,5m-5,0m) từ nút N11-N12 | 8.777.000 |
| 2 | Đường 18,5m (4,0m-10,5m-4,0m) từ nút N10-N11 | 8.414.000 |
| 3 | Đường 18,5m (4,0m-10,5m-4,0m) từ nút N12-N4 | 6.758.000 |

| TT | Mặt cắt đường | Đơn giá (đồng/m ²) |
|-----------|--|--------------------------------|
| 4 | Đường 18,5m (4,0m-10,5m-4,0m) từ nút N1-N8 và từ nút N4-N13B | 5.763.000 |
| 5 | Đường Đỗ Quang thuộc Dự án | 8.453.000 |
| 6 | Đường 14,5m (4,0m-5,5m-5,0m) từ nút N12-N20 | 6.491.000 |
| 7 | Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N11-N26 | 6.654.000 |
| 8 | Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m), nút N26-N30 và N27-N31 | 6.570.000 |
| 9 | Đường 14,5m (5,0m-5,5m-4,0m) từ nút N21-N32 và đường 13,5m (4,0-5,5m-4,0m) từ nút N7-N11; N6-N17; N17-N21 và N28-N29 | 5.007.000 |
| 10 | Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N5-N21 và N6-N16A | 4.679.000 |
| 11 | Đường 14,5m (4,0m-5,5m-5,0m) từ nút N18-N19 và đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N19-N24; N24-N23; N23A-N18 | 4.750.000 |
| 12 | Đường 14,5m (4,0m-5,5m-5,0m) từ nút N19-N20 và đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N24-N25; N18-N15A và N20-N14A | 4.477.000 |
| 13 | Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N15-N16 | 4.043.000 |
| II | Đất thương mại dịch vụ (thời hạn 50 năm) | |
| - | Đường 19,5m (4,0m-10,5m-5,0m) từ nút N11-N12 | 4.388.500 |

*** Ghi chú:**

- Đối với những lô đất ở có vị trí 02 mặt tiền tại ngã ba thì nhân hệ số 1,1 và tại ngã tư thì nhân hệ số 1,2 với giá đất của đường có giá cao hơn.

Trường hợp thửa đất nằm ở vị trí 02 mặt tiền trở lên mà có chiều sâu từ 25m trở lên thì tính hệ số phân vạch chiều sâu. Trường hợp phần diện tích từ 25m trở lên tính theo hệ số phân vạch chiều sâu mà có đơn giá thấp hơn đơn giá đất tính theo tuyến đường mà phần diện tích đó tiếp xúc trực tiếp thì không tính hệ số phân vạch chiều sâu mà tính theo đơn giá đất của tuyến đường mà phần diện tích từ 25m trở lên tiếp xúc trực tiếp.

- Chi tiết các lô đất, diện tích, đơn giá theo bảng tính doanh thu đính kèm Tờ trình số 349/TTr-STNMT ngày 28/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Giá đất cụ thể:

| TT | NỘI DUNG | Số tiền (đồng) |
|-----------|---|----------------------------|
| 1. | Doanh thu | |
| a) | Doanh thu (đã bao gồm thuế GTGT), gồm: | 376.629.188.290 |
| - | Đất ở khai thác | 352.725.028.790 |
| - | Đất thương mại dịch vụ | 23.904.159.500 |
| b) | Tổng doanh thu (chưa bao gồm thuế GTGT) | 0,09090 V+ 342.390.171.173 |
| 2. | Chi phí | |
| a) | Chi phí xây dựng (trước thuế GTGT) | 136.192.979.000 |

| | | | | |
|-----------|--|----------|----|------------------------|
| b) | Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý (1%/doanh thu đất khai thác) | 0,000909 | V+ | 3.423.901.712 |
| c) | Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: [10% x (giá trị khu đất + chi phí xây dựng trước thuế GTGT)] | 0,1 | V+ | 13.619.297.900 |
| d) | Tổng chi phí = 2.a + 2.b + 2.c | 0,100909 | V+ | 153.236.178.612 |
| 3. | Giá trị khu đất (V) = 1.b - 2.d (làm tròn), gồm: | | | 187.279.512.000 |
| a) | Giá trị đất ở khai thác | | | 175.393.127.553 |
| b) | Giá trị đất TMDV | | | 11.886.384.447 |
| 4. | Đơn giá đất cụ thể (đồng/m²) | | | |
| a) | Đơn giá tính tiền sử dụng đất (62.029 m ²) | | | 2.827.585 |
| b) | Đơn giá tính tiền thuê đất (thời hạn 50 năm) (5.447 m ²) | | | 2.182.189 |

* **Ghi chú:** Đơn giá đất cụ thể nêu trên áp dụng để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất giao, cho thuê tại Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 14/5/2019 của UBND tỉnh. Phần diện tích đất còn lại của dự án được UBND tỉnh quyết định giao hoặc cho thuê cho các đợt tiếp theo thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn Chủ đầu tư gửi các hồ sơ liên quan để xây dựng phương án giá đất cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Liên doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh (Chủ đầu tư):

a) Ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (BTHT&TĐC) để chi trả cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án và thực hiện quyết toán theo quy định; phối hợp với Ban quản lý Dự án - Quỹ đất huyện Quế Sơn hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục, gửi phòng Tài chính - Kế hoạch huyện tham mưu UBND huyện Quế Sơn phê duyệt quyết toán kinh phí BTHT&TĐC để căn cứ lập hồ sơ thực hiện khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, rà soát diện tích các thửa đất có sai số trong quá trình thực hiện dự án, để lập trích lục các thửa đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Triển khai thực hiện đầu tư hoàn thiện kết cấu hạ tầng theo đúng dự án đầu tư được cấp phép và quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; thực hiện bàn giao công trình chợ và các công trình công cộng cho địa phương quản lý sau khi hoàn tất các thủ tục quyết toán, nghiệm thu các hạng mục công trình theo quy định; bàn giao quỹ đất tái định cư cho UBND huyện Quế Sơn để thực hiện bố trí tái định cư theo đúng quy định.

c) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách tỉnh theo thông báo của Cục Thuế tỉnh.

d) Trường hợp trong quá trình thực hiện dự án có điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng làm thay đổi quy mô diện tích đất khai thác hoặc thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao xây dựng công trình) hoặc thay đổi quy mô đầu tư

công trình kết cấu hạ tầng dẫn đến thay đổi chi phí đầu tư xây dựng thì Chủ đầu tư gửi các hồ sơ liên quan cho Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án điều chỉnh giá đất cụ thể theo quy định.

đ) Sau khi công trình hoàn thành, thuê đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán chi phí đầu tư dự án; thực hiện kiểm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo thẩm quyền.

Kết quả thẩm tra, phê duyệt quyết toán gửi cho Sở Xây dựng để kiểm tra, đối chiếu với kết quả thẩm định chi phí tại Quyết định phê duyệt phương án giá đất. Theo đó, Sở Xây dựng gửi kết quả kiểm tra cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại phương án giá đất cụ thể (nếu có).

2. UBND huyện Quế Sơn:

a) Kiểm tra, giám sát toàn bộ quá trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy hoạch được duyệt và đảm bảo tiến độ theo quy định.

b) Làm việc với Chủ đầu tư nhận bàn giao quỹ đất tái định cư và chỉ đạo các đơn vị liên quan xây dựng, trình phê duyệt phương án giá đất tái định cư để thực hiện bố trí, thu tiền sử dụng đất và quyết toán tiền sử dụng đất tái định cư theo đúng quy định. Đồng thời, nhận bàn giao công trình chợ và các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi công trình được nghiệm thu, quyết toán theo quy định.

c) Trường hợp trong quá trình thực hiện dự án có điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng làm thay đổi quy mô diện tích đất khai thác hoặc thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao xây dựng công trình) hoặc thay đổi quy mô đầu tư công trình kết cấu hạ tầng dẫn đến thay đổi chi phí đầu tư xây dựng thì hướng dẫn Chủ đầu tư gửi các hồ sơ liên quan cho Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án điều chỉnh giá đất cụ thể theo quy định.

d) Phê duyệt quyết toán kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng để Chủ đầu tư lập thủ tục khấu trừ chi phí BHYT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

đ) Hướng dẫn Chủ đầu tư quyết toán dự án hoàn thành, quyết toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phối hợp với Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh theo dõi, đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; đồng thời phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cấp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Liên doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh đảm bảo theo quy định của pháp luật.

3. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì cùng với UBND huyện Quế Sơn giám sát Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo theo đúng quy hoạch được duyệt và tiến độ quy định; kiểm tra, rà soát diện tích các thửa đất có sai số trong quá trình thực hiện dự án để nghiệm thu dự án theo đúng quy định.

b) Theo dõi kiểm tra, đối chiếu số liệu phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành của Chủ đầu tư so với kết quả thẩm định chi phí tại Quyết định phê duyệt phương án giá đất, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại phương án giá đất cụ thể (nếu có).

c) Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng làm thay đổi quy mô diện tích đất khai thác hoặc thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao xây dựng công trình) phải xử lý theo khoản 1 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính và khoản 5, Điều 5, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hoặc thay đổi quy mô đầu tư công trình kết cấu hạ tầng dẫn đến thay đổi chi phí đầu tư xây dựng so với kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại phương án giá đất này thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu Chủ đầu tư (theo chỉ đạo tại Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch) gửi các hồ sơ liên quan để xây dựng phương án điều chỉnh giá đất cụ thể; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thông qua để hoàn chỉnh hồ sơ, trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

d) Phối hợp với UBND huyện Quế Sơn tổ chức nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đủ điều kiện theo quy định trước khi Chủ đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án; hướng dẫn Chủ đầu tư, địa phương và các cơ quan có liên quan thực hiện công tác nhận bàn giao kết cấu hạ tầng dự án sau đầu tư, khai thác để quản lý theo quy định; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính trong việc xác định lại Phương án giá đất (nếu có).

4. Cục Thuế tỉnh thông báo, đơn đốc Liên doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước; phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ khấu trừ khoản chi phí BTHT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo đúng quy định và xử lý các phát sinh (nếu có).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, UBND huyện Quế Sơn và các ngành liên quan:

a) Theo dõi các Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp thẩm quyền yêu cầu Chủ đầu tư gửi các hồ sơ liên quan để xây dựng phương án giá đất cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt theo đúng quy định.

b) Theo dõi nội dung tại điểm c, khoản 3 Điều này để yêu cầu Chủ đầu tư gửi các hồ sơ liên quan đến dự án và cùng với Sở Tài chính tham mưu trình UBND tỉnh xem xét quyết định điều chỉnh Phương án giá đất theo quy định.

c) Theo dõi kết quả đối chiếu chi phí đầu tư dự án đã được phê duyệt quyết toán so với chi phí thẩm định tại phương án giá đất do Sở Xây dựng chuyển đến để xác định, tham mưu phê duyệt điều chỉnh phương án giá đất (nếu có).

d) Hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong việc lập các hồ sơ, thủ tục liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

đ) Kiểm tra, rà soát diện tích các thửa đất có sai số trong quá trình thực hiện dự án để lập trích lục các thửa đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

6. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ, thủ tục thực hiện khấu trừ khoản chi phí BTHT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; phối hợp với UBND huyện Quế Sơn, Cục Thuế tỉnh theo dõi, kiểm tra việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách và thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước liên quan đến quyết toán công trình hoàn thành và quyết toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Quế Sơn, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Quế Sơn - Nông Sơn - Hiệp Đức, Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591, Giám đốc Công ty Cổ phần An Thịnh và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTTH.

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



Nguyễn Hồng Quang