

Số: 2346 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 01 tháng 7 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa

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 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 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 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;

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 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 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 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số

36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 4529/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, cho Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018 về việc giao đất cho Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh về việc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần thuê đất và điều chỉnh Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018 về việc giao đất cho Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần để thực hiện Dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

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;

Theo Văn bản số 3191/TB-HĐTĐGD ngày 13 tháng 6 năm 2022 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 nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 555/TTr-STNMT ngày 16 tháng 6 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa đối với Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần; cụ thể như sau:

1. Thông tin chung về khu đất.

a) Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (thuộc mặt bằng quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2827/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2017, Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2018 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 4529/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh).

Vị trí, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 70/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hoá lập ngày 25 tháng 01 năm 2022.

b) Quy mô diện tích: Theo Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2018 về việc điều chỉnh Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh (quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2018 của Chủ tịch UBND tỉnh) được thống kê điều chỉnh tại Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh (điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 4529/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh) tổng diện tích giao đất 1.185.156,8 m², trong đó:

* Diện tích đất ở là 353.814,6 m², bao gồm:

- Đất xây dựng nhà ở thấp tầng có tổng diện tích 295.427,1 m²: diện tích đất ở biệt thự đơn lập 94.469,5 m², diện tích đất ở biệt thự song lập 93.603,5 m², diện tích đất ở liên kế 80.615,6 m², diện tích đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (Shophouse) 26.738,5 m²;

- Đất xây dựng nhà ở xã hội 27.558,3 m²;

- Đất xây dựng nhà ở cao tầng 16.651 m²;

- Đất xây dựng công trình hỗn hợp (căn hộ chung cư, dịch vụ thương mại, văn phòng) 14.178,2 m².

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn giao đất: Đến ngày 17 tháng 01 năm 2068, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

* Giao đất không thu tiền sử dụng đất, diện tích 831.342,2 m² (đất công cộng, đất tái định cư, đường giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh, mặt nước, sân vườn, cảnh quan) để đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt, Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý, sử dụng đối với công trình hạ tầng theo đúng quy định của pháp luật và để bố trí tái định cư đối với diện tích đất tái định cư.

c) Hiện trạng khu đất: Diện tích giao đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng hiện đang hoàn thiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình.

2. Giá đất cụ thể:

a) Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch:

Giá đất cụ thể đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 27.092.336 đồng/m².

(Bảng chữ: Hai mươi bảy triệu, không trăm chín mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi sáu đồng trên một mét vuông).

b) Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch:

Giá đất cụ thể đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 28.095.545 đồng/m².

(Bảng chữ: Hai mươi tám triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm bốn mươi lăm đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần) 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 đất không thu tiền sử dụng đất (đất công cộng, đất tái định cư, đường giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh, mặt nước, sân vườn, cảnh quan) để đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt, Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý, sử dụng đối với công trình hạ tầng theo đúng quy định của pháp luật và để bố trí tái định cư đối với diện tích đất tái định cư.

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. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa, thông báo và gửi cho Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần thực hiện theo quy định.

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 UBND thành phố Thanh Hóa thực hiện các bước tiếp theo, hướng dẫn Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần, 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.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính 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 nội dung tham mưu tại phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

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; Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần; 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;
- Lưu: VT, KTTC (ĐNV).
QDGD 22-20

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



Nguyễn Văn Thi