

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 Khu Đô thị An Bình Riverside
tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn**

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 năm 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 2401/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị An Bình Riverside tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

Căn cứ Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh về việc chuyển giao nhiệm vụ chủ đầu tư dự án Khu đô thị An Bình Riverside từ Công ty Cổ phần SMART cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ An Bình;

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ An Bình để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị An Bình Riverside tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (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 Công văn số 2207/UBND-KTN ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 52/TTr-STNMT ngày 19/01/2022 (kèm Công văn số 3785/CV-HĐTĐ ngày 30/12/2021 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 Khu đô thị An Bình Riverside tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn do Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ An Bình 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 Tây và phía Bắc giáp Khu đô thị Đại Dương Xanh; phía Đông giáp Khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp Khu đô thị Coco Riverside.

b) Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất: Theo Quyết định số 2401/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 và Công văn 2207/UBND-KTN ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh thì cơ cấu sử dụng đất của dự án, như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	994	2,56
2	Đất ở liền kề	6.098	15,68
3	Đất ở biệt thự	12.884	33,13
4	Đất ở tái định cư	755	1,94
5	Đất khai thác hỗn hợp	1.492	3,84
6	Đất cây xanh	3.842	9,88
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.824	32,98
	Tổng cộng	38.889	100,00

* Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường thì do diện tích đất trong Bản đồ quy hoạch của dự án được phê duyệt và diện tích thống kê chi tiết có sự sai lệch (theo Công văn số 1073/SXD-PQH ngày 27/7/2021 của Sở Xây dựng và Tờ trình số 07/TTr-Cty ngày 26/7/2021 của Công ty TNHH ĐT XD&DV An Bình) nên tạm lấy số liệu diện tích tính doanh thu xác định phương án giá đất cụ thể: 20.021,28 m², gồm: đất ở liền kề 5.969,8 m², đất ở biệt thự 12.558,98 m², đất thương mại dịch vụ 1.492,5 m².

2. Phương án giá đất cụ thể:

a) Đơn giá đất tính doanh thu:

STT	Loại đất/Loại đường	Đơn giá (đồng/m ²)
I	Đất ở	
1	Đường 15,5m (4m-7,5m-4m)	5.055.000

2	Đường 13,5m (3m-7,5m-3m)	4.929.000
3	Đường 13,5m (3m-7,5m-3m) giáp hồ nước (gồm B7-01 đến B7-06; B8-01 đến B8-03; B9-01, B9-02; B10-01; B11-01)	5.174.000
4	Đường 13,5m (3m-7,5m-3m) đối diện công viên cây xanh (gồm C3-01 đến C3-07; C4-01)	5.255.000
II	Đất thương mại dịch vụ của thời hạn 50 năm	
1	Đường 13,5m (3m-7,5m-3m)	2.464.500
2	Đường 13,5m (3m-7,5m-3m) giáp công viên (đối với lô H1-01)	2.627.500

*** Ghi chú:**

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

- Chi tiết các lô đất, diện tích, đơn giá theo bảng tính doanh thu đính kèm Tờ trình số 52/TTr-STNMT ngày 19/01/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Giá đất cụ thể:

TT	NỘI DUNG	Số tiền (đồng)
1.	Doanh thu	
a)	Doanh thu đất khai thác (đã bao gồm thuế GTGT)	99.466.470.312
-	Đất ở khai thác	95.523.144.037
-	Đất thương mại dịch vụ	3.943.326.275
b)	Tổng doanh thu (chưa bao gồm thuế GTGT)	0,09090 V+ 90.424.063.920
2.	Chi phí	
a)	Chi phí xây dựng (trước thuế GTGT)	39.078.830.000
b)	Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý (1%/doanh thu đất khai thác)	0,000909 V+ 904.240.639
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+ 3.907.883.000
d)	Tổng chi phí = 2.a + 2.b + 2.c	0,100909 V+ 43.890.953.639
3.	Giá trị khu đất (V: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp NSNN) = 1.b - 2.d (làm tròn), gồm:	46.071.976.000
a)	Tiền sử dụng đất phải nộp	44.245.463.000
b)	Tiền thuê đất phải nộp	1.826.513.000
4.	Đơn giá đất cụ thể dự án (đồng/m²)	
a)	Đơn giá tính thu tiền sử dụng đất (18.528,78 m ²)	2.387.932
b)	Đơn giá tính thu tiền thuê đất (1.492,5 m ²)	1.223.794

* **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 đã giao và cho thuê. Phần diện tích đất còn lại của dự án ngoài Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh mà được giao và cho thuê sau Quyết định này 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. Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ An Bình (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 Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Điện Bàn hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục, gửi phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã tham mưu UBND thị xã Điện Bàn 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) Làm việc với Sở Xây dựng kiểm tra, rà soát lại diện tích các loại đất, thửa đất dự án để lập đầy đủ các hồ sơ, thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất (1/500) theo đúng quy định; trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

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 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 thị xã Điện Bàn 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 theo nội dung tại điểm d, khoản 3 Điều này 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 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 thị xã Điện Bàn:

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 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 theo nội dung tại điểm d, khoản 3 Điều này 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 BTHT&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, đơn 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 Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ An Bình đảm bảo theo quy định của pháp luật.

3. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì cùng với UBND thị xã Điện Bàn giám sát Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo theo đúng quy hoạch được duyệt và tiến độ quy định.

b) Phối hợp với Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát lại diện tích các loại đất, thửa đất dự án để hướng dẫn lập đầy đủ các hồ sơ, thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất (1/500) theo đúng quy định; thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt.

c) 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).

d) 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 Báo cáo số 268/BC-SXD ngày 01/10/2021 thì Sở Xây dựng có văn bản thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường đề 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.

đ) Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn 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 Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ An Bình 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 thị xã Điện Bàn 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 d, 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, thuê 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.

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 thị xã Điện Bàn, 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 thị xã Điện Bàn, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Điện Bàn - Duy Xuyên, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Dịch vụ An Bình 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 PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTTH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hồng Quang