

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa

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 15/5/2020 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/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị 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 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và 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; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014; 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 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; 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;

Căn cứ Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 3527/2017/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất điều chỉnh thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 3958/TB-HĐTĐGD ngày 12/7/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất dự án khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1228/TTr-STNMT ngày 16/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa đối với Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới xã Đông Hải (nay là phường Đông Hải), thành phố Thanh Hóa.

a) Vị trí, ranh giới khu đất trước điều chỉnh quy hoạch xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BU 696606, số vào sổ cấp GCN: CT04253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 07/4/2015 cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền và Trích lục bản đồ địa chính số 1974/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa lập ngày 25/12/2014 và Mặt bằng điều chỉnh cục bộ các lô đất thuộc MBQH số

4074/UBND-QLĐT ngày 12/9/2011 kèm theo Quyết định số 7145/QĐ-UBND ngày 20/9/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa.

b) Vị trí, ranh giới khu đất sau điều chỉnh quy hoạch xác định theo Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC, thành phố Thanh Hóa kèm theo Quyết định số 3196/QĐ-UBND ngày 16/4/2019 của UBND thành phố Thanh Hóa.

1.2. Diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn, hình thức giao đất.

- Diện tích: 3.924,6 m² ;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Giá đất cụ thể

2.1. Giá đất cụ thể thực hiện dự án Khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa trước khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 14.146.257 đồng/m².

(Bằng chữ: Mười bốn triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi bảy đồng trên mét vuông).

2.2. Giá đất cụ thể thực hiện dự án Khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa sau khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 14.537.249 đồng/m².

(Bằng chữ: Mười bốn triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, hai trăm bốn mươi chín đồng trên mét vuông).

Trường hợp Chủ đầu tư (Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền) 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. Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (đơn vị xác định giá đất), chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, các nội dung về ước tính doanh thu, chi phí trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án nêu trên theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; đảm

bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường 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 thẩm định đề nghị của đơn vị xác định giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất tại phương án giá đất để xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

3. 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 thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án khu nhà ở và thương mại phía Nam Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

4. 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:

4.1. Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa xác định nghĩa vụ tài chính và thông báo gửi cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

4.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền 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.

4.3. Nhà đầu tư là Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ, đúng theo các nội dung quy định tại Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan.

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng của công trình trong phương án giá đất đang áp dụng suất vốn đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển và các nội dung về ước tính doanh thu, chi phí trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án nêu trên, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán, cơ quan liên quan thì Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền phải

tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu đề rà soát giá đất cụ thể của dự án, nếu tăng tiền sử dụng đất so với tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền phải chấp hành 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 nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất chênh lệch giảm.

4.4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu, tổ chức thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định này, quy định của pháp luật có liên quan; 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 Tư pháp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quý Quyền 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 24-10

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



Nguyễn Văn Thi