

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ rà soát nghĩa vụ tài chính sau khi điều chỉnh diện tích giao đất dự án khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam, tại phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (đợt 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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 14/11/2017 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 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;

Căn cứ 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 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; Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 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 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 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 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh về việc quy định bảng giá 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;

Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 của UBND tỉnh giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) để thực hiện dự án khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam, tại phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 5008/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND tỉnh điều chỉnh Điều 1 và bổ sung Điều 2 Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 10/9/2019; Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh điều chỉnh Mục 1.1 Điều 1 Quyết định số 5008/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty cổ phần Đầu tư Fortune) thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 của UBND tỉnh phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam, tại phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Theo văn bản thông báo số 4873/TB-HĐTĐGD ngày 18/8/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất làm căn cứ rà soát nghĩa vụ tài chính sau khi điều chỉnh diện tích giao đất dự án khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam, tại phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (đợt 2);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1065/TTr-STNMT ngày 29/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ rà soát nghĩa vụ tài chính sau khi điều chỉnh diện tích giao đất dự án khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam, tại phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (đợt 2) đối với Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC; cụ thể như sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án (đợt 2) thuộc địa giới hành chính phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (MBQH chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định 3514/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của UBND tỉnh). Vị trí, ranh giới khu đất được giao đợt 2 được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 294/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký

quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa lập ngày 05/6/2019; giáp ranh như sau:

- Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đường gom Đại lộ Nam Sông Mã.
- Phía Tây Nam: Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 10,5 m.
- Phía Tây Bắc: Tiếp giáp khu tái định cư Đồng Chẹt và Khu đô thị Hoàng Long.
- Phía Đông Nam: Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 7,5 m.

1.2. Quy mô diện tích: Diện tích khu đất giao đợt 2: 112.472,5 m²; trong đó:

a) Diện tích 24.654,1 m² đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở; trong đó: đất xây dựng nhà ở liền kề 900,5 m²; đất xây dựng nhà ở nhà phố thương mại 1.219,2 m²; đất xây dựng nhà ở biệt thự 22.534,4 m².

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn giao đất: 50 năm tính từ ngày 10/9/2019 (ngày ký Quyết định số 3601/QĐ-UBND của UBND tỉnh); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

b) Diện tích 1.363,5 m² đất bố trí tái định cư: Giao đất không thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) quản lý, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt; sau khi hoàn thành, Liên danh Công ty bàn giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa để bố trí tái định cư cho các hộ bị thu hồi đất theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3656/UBND-KTTC ngày 29/3/2019.

c) Giao 86.454,90 m² đất không thu tiền sử dụng đất, gồm đất công trình công cộng 50.812,8 m² (đất giáo dục, văn hóa 6.724,5 m²; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật 33.408,7 m²; đất cây xanh, bãi đỗ xe, mặt nước 10.679,6 m²; đất thương mại dịch vụ 35.642,1 m² cho Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty cổ phần Đầu tư Fortune) quản lý, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt.

1.3. Hiện trạng khu đất: khu đất giao đợt 2 đã được bồi thường giải phóng mặt bằng, có vị trí nằm đan xen với một phần khu đất chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng.

2. Giá đất cụ thể:

Giá đất cụ thể đối với diện tích 24.654,1 m² đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở (sau khi giảm trừ diện tích đất tái định cư) trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 2.310.827 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai triệu, ba trăm mười nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC) 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 được giao thực hiện dự án đợt này; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 24.654,1 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở; sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt, Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC bàn giao diện tích đất công trình công cộng 50.812,8 m² cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý sử dụng chung. Diện tích đất thương mại dịch vụ 35.642,1 m² và diện tích 1.363,5 m² đất bố trí tái định cư Công ty bàn giao cho Trung tâm phát triển Quỹ đất Thanh Hóa quản lý, bố trí tái định cư cho các hộ bị thu hồi đất theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 3656/UBND-KTTC ngày 29/3/2019.

Trường hợp chủ 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 rà soát nghĩa vụ tài chính sau khi điều chỉnh diện tích giao đất dự án khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam, tại phường Hàm Rồng và phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (đợt 2) được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

2. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, điểm a, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành của Nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

2.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ, khẩn trương xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính đối với Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) theo quy định hiện hành của pháp luật.

2.2. 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 Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune), 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.

2.3. Nhà đầu tư là Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) có trách nhiệm:

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình sử dụng suất vốn đầu tư theo công bố của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của các bộ, ngành Trung ương và các cơ quan có thẩm quyền thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền sử dụng đất so với tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư 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, Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất chênh lệch giảm.

- Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm tra thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát lại phương án giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền sử dụng đất so với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư 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.

2.4. 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 các nội dung quy định tại mục 2.3 quyết định này, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và 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 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; Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa; Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC; 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 23-15

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



Nguyễn Văn Thi