

Số: 3622 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 06 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh để thực hiện dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn

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 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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; Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

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 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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 số

333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/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; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 5474/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 16/10/2021 của UBND tỉnh; Công văn số 14158/UBND-KTTC ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh về việc sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn tỉnh;

Theo văn bản số 5206/TB-HĐTĐGD ngày 31/8/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án Khu đô thị Quảng trường biển theo Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1132/TTr-STNMT ngày 09/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh để thực hiện dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất: Khu đất được giao và cho thuê đất theo Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh để thực hiện dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn thuộc địa giới phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn.

Vị trí, ranh giới khu đất giao được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 835/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 16/12/2022.

1.2. Quy mô diện tích: Theo khoản 2, Điều 1 Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 UBND tỉnh về việc điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 16/10/2021 của UBND tỉnh:

“2. Điều chỉnh diện tích đất giao và cho thuê để thực hiện dự án Khu đô thị Quảng trường biển Sầm Sơn với tổng diện tích 245.727,7 m², gồm:

a) Giao 47.202,9 m² đất ở liền kề.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn giao đất: đến ngày 11/6/2071; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Cho thuê 11.258,8 m² đất thương mại dịch vụ sử dụng vào mục đích khách sạn.

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn thuê đất: 50 năm tính từ ngày ký ban hành Quyết định này.

c) Giao 187.266,0 m² đất (gồm: 43.148,4 m² đất tái định cư; 144.117,6 m² đất giao thông, cây xanh, trục cảnh quan lễ hội, nhà hát, đất sinh hoạt cộng đồng): Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao lại diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trên cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành đầu tư và bàn giao hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện trước ngày 31/10/2023.

3. Vị trí, ranh giới khu đất giao, cho thuê tại khoản 2 Điều này được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 835/TLBĐ ngày 16/12/2022 tỷ lệ 1/1000, do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập”.

1.3. Hiện trạng khu đất: Khu đất giao, cho thuê theo khoản 2, Điều 1 Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 UBND tỉnh đã được UBND thành phố Sầm Sơn xác nhận hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng tại Công văn số 6601/UBND-TNMT ngày 21/12/2022.

2. Giá đất cụ thể

2.1. Giá đất cụ thể đối với diện tích 47.202,9 m² đất ở liền kề giao đất tại Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 UBND tỉnh, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là 23.501.789 đồng/m².

(Bảng chữ: Hai mươi ba triệu, năm trăm linh một nghìn, bảy trăm tám mươi chín đồng trên một mét vuông).

2.2. Giá đất cụ thể diện tích đất thuê thương mại dịch vụ sử dụng vào mục đích khách sạn (11.258,8 m²) cho thuê đất tại Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 UBND tỉnh, thời hạn thuê đất 50 năm, hình thức thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 21.553.869 đồng/m².

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

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời) phải đầu tư theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với phần diện tích được giao, cho thuê theo Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh, trong đó diện tích giao đất, cho thuê đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao lại diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trên cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành đầu tư và bàn giao hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện trước ngày 31/10/2023.

Đối với các công trình xây dựng trong phương án giá đất ước tính doanh thu, chi phí phát triển theo các Quyết định phê duyệt dự án đầu tư số 44-1/2022/QĐ-TDG/SHD ngày 30/9/2022; Quyết định số 29-2/2023/QĐ-TGD/SHD ngày 10/4/2023; các tài liệu kèm theo Công văn số 91/2023/CV-CNSS ngày 20/7/2023, Công văn số 98/2023/CV-CNSS ngày 22/8/2023; Công văn số 100/2023/CV-CNSS ngày 29/8/2023 và Công văn số 102/2023/CV-CNSS ngày 05/9/2023 của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời thì sau khi có kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở, các tài liệu liên quan việc thanh toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo thẩm quyền quy định, Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời có trách nhiệm nộp đầy đủ hồ sơ gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường (đồng thời gửi về Sở Xây dựng) làm cơ sở rà soát phương án giá đất. Trường hợp quá trình rà soát phương án giá đất có tăng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất so với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh quyết định thì Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời phải chấp hành nộp bổ sung đầy đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng cam kết, các quy định liên quan. Trường hợp quá trình rà soát phương án giá đất có giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất so với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh quyết định thì Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời không được Nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch giảm theo đúng cam kết.

Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình trong phương án giá đất được Hội đồng biểu quyết thông qua theo văn bản thông báo số 5206/TB-HĐTĐGD ngày 31/8/2023, hiện có sử dụng suất vốn đầu tư theo công bố của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời phải chấp hành nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định.

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, tiền thuê đất nộp bổ sung ngân sách Nhà nước (nếu có) 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 xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh để thực hiện dự án Khu đô thị Quảng trường biển thành phố Sầm Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

2. 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:

2.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Sầm Sơn khẩn trương xác định nghĩa vụ tài chính, thực hiện các trình tự, thủ tục liên quan đến dự án đầu tư Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn (hợp đồng BT) đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời theo quy định của pháp luật.

2.2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, UBND thành phố Sầm Sơn và các ngành, đơn vị có liên quan khẩn trương thực hiện các trình tự, thủ tục liên quan việc thanh toán dự án đầu tư Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn (hợp đồng BT) theo quy định của pháp luật.

2.3. Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại mục 1 Công văn số 14158/UBND-KTTC ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh về việc sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn tỉnh và quy định tại quyết định này.

- Khẩn trương hoàn thành thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở, các tài liệu liên quan việc thanh toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo thẩm quyền quy

định, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường (đồng thời gửi về Sở Xây dựng) để rà soát phương án giá đất; đồng thời chấp hành nghiêm nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu có thay đổi theo đúng cam kết tại Công văn số 91/2023/CV-CNSS ngày 20/7/2023, Công văn số 98/2023/CV-CNSS ngày 22/8/2023; Công văn số 100/2023/CV-CNSS ngày 29/8/2023 và Công văn số 102/2023/CV-CNSS ngày 05/9/2023.

- 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 tăng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất so với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời phải chấp hành nộp bổ sung đầy đủ theo quy định, nếu giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả tiền thuê đất chênh lệch giảm.

2.4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan:

- Tham mưu, tổ chức thực hiện các nội dung quy định tại quyết định này và các nội dung quy định tại Công văn số 14158/UBND-KTTC ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh về việc sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án trên địa bàn tỉnh, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

- Thực hiện rà soát phương án giá đất ngay sau khi nhận được kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở, các tài liệu liên quan việc thanh toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo thẩm quyền của Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời theo chỉ đạo tại mục 2.3 Quyết định này, trình cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật.

- Tham mưu, tổ chức thực hiện việc rà soát chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình trong phương án giá đất hiện đang sử dụng suất vốn đầu tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển, khi có yêu cầu, hướng dẫn khác của các Bộ, ngành Trung ương và các cơ quan có thẩm quyền liên quan (nếu có).

- Tham mưu, tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019, Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ và 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 các nội dung quy định tại quyết định này.

2.5. Các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Sầm Sơn, Công ty cổ

phần Tập đoàn Mặt Trời thực hiện các bước tiếp theo, hoàn thiện các trình tự, thủ tục đầu tư theo quy định; đồng thời chủ động thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2.6. Giao UBND thành phố Sầm Sơn (cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng BT) theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao, phối hợp với các đơn vị có liên quan, thực hiện nghiêm việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời) để thực hiện dự án đầu tư Quảng trường biển, trực cảnh quan lễ hội thành phố Sầm Sơn (hợp đồng BT) đảm bảo tuân thủ quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019, Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ và quy định của pháp luật có liên quan.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời; 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 23-16

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thi