

Số: 3973 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 27 tháng 10 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước tại Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 và Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh để thực hiện dự án khu dân cư phố Chợ tại khu nội thị số 2 - Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (giai đoạn 1) tại xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn**

**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 15/5/2014 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 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; 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;*

*Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh về ban hành 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 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024; Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất đợt 1 cho Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng (thành viên đứng đầu liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính) để thực hiện dự án Khu dân cư phố Chợ tại Khu nội thị số 02 - Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bim Sơn (giai đoạn 1) tại xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn; Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất đợt 1 cho Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng (thành viên đứng đầu liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính) để thực hiện dự án Khu dân cư phố Chợ tại Khu nội thị số 02 - Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bim Sơn (giai đoạn 1) tại xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn;*

*Theo văn bản Thông báo số 5921/TB-HĐTĐGD ngày 03/10/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thông báo kết thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp NSNN để thực hiện dự án: Khu dân cư phố Chợ tại khu nội thị số 2 - Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bim Sơn (giai đoạn 1) tại xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn và văn bản Thông báo số 6107/TB-HĐTĐGD ngày 11/10/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thông báo kết thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất tại Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh và Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa thực hiện dự án: Khu dân cư phố Chợ tại khu nội thị số 2 - Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bim Sơn (giai đoạn 1) tại xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1334/TTr-STNMT ngày 13/10/2023.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước tại Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 và

Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh để thực hiện dự án khu dân cư phố Chợ tại khu nội thị số 2 - Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bim Sơn (giai đoạn 1) tại xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng (thành viên đứng đầu liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính); cụ thể như sau:

1. Giá đất cụ thể tại Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh.

#### 1.1. Thông tin chung về khu đất

a) Vị trí: Thuộc địa giới xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 768/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 15/11/2021.

b) Ranh giới khu đất:

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp đường Cù Chính Lan;
- Phía Tây: Giáp đất lúa và dân cư hiện trạng.

c) Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn: Diện tích giao đất đợt 1: 230.721,80 m<sup>2</sup>; trong đó:

- Giao 82.992,7 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị.

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

+ Thời gian giao đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất số 233/QĐ-UBND là ngày 13/01/2022; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Giao 147.729,1 m<sup>2</sup> đất (đất khu vui chơi giải trí công cộng 36.011,8 m<sup>2</sup>, đất giao thông 99.061,3 m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ 5.365 m<sup>2</sup>, đất xây dựng cơ sở văn hóa 2.291 m<sup>2</sup>, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo 5.000 m<sup>2</sup>) để Công ty thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Thời hạn giao đất: 04 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022; sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty bàn giao diện tích 147.729,1 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho UBND thị xã Bim Sơn quản lý theo quy định của pháp luật.

#### 1.2. Giá đất cụ thể:

Giá đất cụ thể sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 2.790.909 đồng/m<sup>2</sup>.

(Bằng chữ: Hai triệu, bảy trăm chín mươi nghìn, chín trăm linh chín đồng trên một mét vuông).

2. Giá đất cụ thể tại thời điểm ban hành Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh:

2.1. Thông tin chung về khu đất

a) Vị trí: Thuộc địa giới xã Quang Trung, thị xã Bim Sơn theo Trích lục bản đồ địa chính số 830/TLBD tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 14/12/2022.

b) Ranh giới khu đất:

- Phía Bắc: Giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp đường Cù Chính Lan;
- Phía Tây: Giáp đất lúa và dân cư hiện trạng.

c) Diện tích giao đất tại Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh: Diện tích giao đất đợt 1: 223.668,1 m<sup>2</sup>; trong đó:

+ Giao 63.425,4 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị.

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

+ Thời gian giao đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Giao 160.242,7 m<sup>2</sup> đất (đất ở tại đô thị 17.080 m<sup>2</sup>, gồm đất nhà ở xã hội 15.978 m<sup>2</sup>, đất ở tái định cư 1.102 m<sup>2</sup>; đất khu vui chơi giải trí công cộng 33.678,9 m<sup>2</sup>, đất giao thông 98.509,4 m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ 3.683,4 m<sup>2</sup>, đất xây dựng cơ sở văn hóa 2.291 m<sup>2</sup>, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo 5.000 m<sup>2</sup>) để Công ty thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Thời hạn giao đất: Theo Hợp đồng thực hiện dự án ký kết giữa UBND thị xã Bim Sơn và Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính; sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty bàn giao diện tích 160.242,7 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho UBND thị xã Bim Sơn quản lý theo quy định của pháp luật.

2.2. Giá đất cụ thể:

a) Giá đất cụ thể sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tại thời điểm ban hành Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh (trước điều chỉnh quy hoạch) là: 2.650.334 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Hai triệu, sáu trăm năm mươi nghìn, ba trăm ba mươi tư đồng trên một mét vuông).*

b) Giá đất cụ thể sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tại thời điểm ban hành Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh (sau điều chỉnh quy hoạch) là: 2.624.336 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Hai triệu, sáu trăm hai mươi tư nghìn, ba trăm ba mươi sáu đồng trên một mét vuông).*

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư 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.

Trường hợp nhà đầu tư dự án 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 xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước tại Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 và Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh để thực hiện dự án khu dân cư phố Chợ tại khu nội thị số 2 - Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn (giai đoạn 1) tại xã Quang Trung, thị xã Bỉm 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, UBND thị xã Bỉm Sơn khẩn trương xác định, thông báo tiền sử dụng đất phải nộp đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng 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 cổ phần Tập đoàn Đất Quảng, UBND thị xã Bỉm Sơn 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. UBND thị xã Bỉm Sơn (bên mời thầu) theo chức năng, nhiệm vụ thực hiện nghiêm kiến nghị của của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại văn bản Thông báo số 6107/TB-HĐTĐGD ngày 11/10/2023 về việc xây dựng nhà thô tại dự án trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và các kiến nghị, đề xuất (nếu

có) liên quan đến việc xây dựng nhà thô; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh về kết quả thực hiện.

2.4. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng (thành viên đứng đầu liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng và Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Trung Kính) có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại văn bản số 20/LĐ-TĐĐQ ngày 06/10/2023, cụ thể:

- Sau khi dự án đảm bảo các điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Nhà đầu tư báo cáo Sở Xây để phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện trình tự, thủ tục báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây nhà tại dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Sau khi quyết định giá đất cụ thể, trường hợp cơ quan có thẩm quyền có hướng dẫn, yêu cầu khác liên quan việc quyết toán, thanh toán chi phí đầu tư xây dựng công trình đã ước tính theo suất vốn đầu tư được cơ quan có nhà nước có thẩm quyền công bố làm ảnh hưởng đến giá đất đã phê duyệt, 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.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại mục 1.2 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.

2.5. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm b, mục 1.2 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.

2.6. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm 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 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 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; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi

Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND thị xã Bỉm Sơn; Công ty cổ phần Tập đoàn Đất Quảng; 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, KTTT (ĐNV).  
QDGD 23-26

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



**Nguyễn Văn Thi**