

Số: 4285 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 15 tháng 11 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở dự án khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Vệ và phường Lam Sơn (giai đoạn 1)**

**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 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 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 660/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh để thực hiện dự án khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Vệ và phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 2788/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể dự án khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Vệ và phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa (giai đoạn 1); Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 25/04/2019 của UBND tỉnh về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa; 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 thông báo số 5767/TB-HĐTĐGD ngày 26/9/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa (sau đây viết tắt là Hội đồng) về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể giá để rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai thực hiện dự án khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Vệ và phường Lam Sơn (giai đoạn 1) khi được quy định khu vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1326/TTr-STNMT ngày 12/10/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quyết định giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở dự án khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Vệ và phường Lam Sơn (giai đoạn 1) đối với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh; cụ thể như sau:

### **1. Thông tin chung về khu đất**

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính phường Đông Vệ và phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa (theo Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 4012/QĐ-UBND ngày 23/10/2017). Vị trí, ranh giới khu đất được giao giai đoạn 1 để thực hiện dự án xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 75/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02/02/2017.

1.2. Quy mô diện tích: Diện tích giao đất giai đoạn 1: 27.725,4 m<sup>2</sup>; trong đó:

a) Diện tích đất ở: 12.635,7 m<sup>2</sup> (gồm: Đất ở chia lô: 10.028,7 m<sup>2</sup>; Đất ở chung cư: 2.607,0 m<sup>2</sup>).

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

- Thời hạn giao đất: 50 năm tính từ ngày 23/02/2018; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Diện tích 15.089,7 m<sup>2</sup> đất giao thông công cộng, sân vườn cảnh quan dùng chung: Giao cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh để đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường Lam Sơn, UBND phường Đông Vệ quản lý sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

1.3. Hiện trạng khu đất giao đợt 1: Đã hoàn thành bồi thường GPMB, đầu tư xây dựng một số nhà ở theo quy hoạch.

2. Giá đất cụ thể:

Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở chia lô 10.028,7 m<sup>2</sup> tại Quyết định số 660/QĐ-UBND ngày 23/02/2018 của UBND tỉnh đã trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB), sau khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở là: 5.393.441 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Năm triệu, ba trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm bốn mươi mốt đồng trên một mét vuông).*

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh) phải hoàn thành đầu tư các hạng mục công trình theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, các văn bản pháp lý liên quan đối với diện tích đất được giao giai đoạn 1. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt, chủ đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

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 của pháp luật.

**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 để rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở dự án khu đô thị Xanh - khu Nam trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Vệ và phường Lam Sơn (giai đoạn 1) 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 2788/QĐ-UBND ngày 23/7/2018 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 và thông báo tiền sử dụng đất diện tích đất ở chia lô phải nộp bổ sung đối với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh, sau khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định.

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 Đầu tư xây dựng Cường Thịnh, UBND thành phố 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 cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh có trách nhiệm:

- 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.

- 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 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 Sở Xây dựng, Sở Tài chính và 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 và 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 Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở 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; Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cường Thịnh 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 23-28

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



Nguyễn Văn Thi