

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường dự án CSEDP tại khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa

CHỦ TỊCH 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 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 1984/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư hai bên đường, dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 5354/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh về công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP thuộc Khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 2981/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường dự án CSEDP tại khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh ban hành quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 437/TB-HĐTĐGD ngày 06/02/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể do điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư dọc hai bên đường CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 133/TTr-STNMT ngày 10/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước đối với Công ty TNHH Đầu tư SIGMA do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường dự án CSEDP tại khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thuộc dự án Khu dân cư dọc hai bên đường CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa được xác định theo Bản đồ quy hoạch kèm theo Quyết định số 2981/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa, ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư;
- Phía Nam: Giáp đường;
- Phía Đông: Giáp đường CSEDP;
- Phía Tây: Giáp đường.

1.2. Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường dự án CSEDP tại khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa: 6.205,8 m² đất.

2. Giá đất cụ thể

2.1. Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 10.091.231 đồng/m².

(Bằng chữ: Mười triệu, không trăm chín mươi một nghìn, hai trăm ba mươi một đồng trên một mét vuông).

2.2. Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 10.394.640 đồng/m².

(Bằng chữ: Mười triệu, ba trăm chín mươi bốn nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư SIGMA) phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất; sử dụng đất đúng vị trí, đúng diện tích, đúng mục đích và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư SIGMA 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 (Tổ chức tư

vấn xác định giá đất) chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nghĩa vụ của mình quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng, lựa chọn phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, việc xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; 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, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính đầy đủ của Tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất, kết quả thẩm định nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường dự án CSEDP tại khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.

3. 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, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể do điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư dọc hai bên đường CSEDP thuộc khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường dự án CSEDP tại khu đô thị Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

5. 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:

5.1. Sở Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, nhiệm vụ thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh và quy định hiện hành của pháp luật.

5.2. Cục Thuế tỉnh thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch và thông báo gửi cho Công ty TNHH Đầu tư SIGMA để nộp vào

ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

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

5.4. Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư SIGMA có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn quy định.

b) Đối với chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá đất hiện sử dụng vốn đầu tư theo quy định 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 chủ đầu tư phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, nếu 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.

5.5. 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, Chủ tịch 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty TNHH Đầu tư SIGMA, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong 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 25-02

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi