

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước dự án khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân - Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân do điều chỉnh Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh

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 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh 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 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 3764/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 về việc giao đất cho Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID để thực hiện dự án Khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa – Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân; 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; Công văn số 18137/UBND-KTTC ngày 05/12/2024 của UBND

tỉnh về việc thực hiện xác định giá đất đối với các dự án theo Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

Theo Thông báo số 6671/TB-HĐTĐGD ngày 11/11/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) dự án khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa - Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân do điều chỉnh Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1829/TTr-STNMT ngày 04/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước dự án khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân - Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân do điều chỉnh Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh đối với Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: khu đất thuộc địa giới xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, có vị trí, ranh giới xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 144/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 30/3/2023.

1.2. Diện tích, mục đích, thời hạn, hình thức giao đất:

a) Điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh:

a1) Giao 32.615,1 m² đất ở tại nông thôn.

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

- Thời hạn giao đất: đến ngày 03/02/2071 (thời hạn giao đất theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài.

a2) Giao 51.376,5 m² đất (gồm: đất công viên cây xanh 6.779,3 m², đất xử lý nước thải 227,2 m², đất công trình thể thao 1.677,2 m², đất thủy lợi 685,6 m², đất giao thông 42.007,2 m²) để Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID 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 đầu tư số 168/2019/HĐ-ĐTĐA ngày 12/9/2019 giữa UBND huyện Thọ Xuân và Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng

theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty bàn giao diện tích 51.376,5 m² đất nêu trên cho UBND huyện Thọ Xuân quản lý theo quy định của pháp luật.

b) Điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh:

b1) Giao 3.390 m² đất ở tại nông thôn.

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

- Thời hạn giao đất: đến ngày 03/02/2071 (thời hạn giao đất theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

b2) Giao 15.662,7 m² đất (đất nhà văn hóa 715,2 m², đất khu vui chơi, giải trí công cộng 4.959,8 m², đất thủy lợi 162 m², đất giao thông 9.825,7 m²) để Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID 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 đầu tư số 168/2019/HĐ-ĐTDA ngày 12/9/2019 giữa UBND huyện Thọ Xuân và Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty bàn giao diện tích 15.662,7 m² đất nêu trên cho UBND huyện Thọ Xuân quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất cụ thể

2.1. Giá đất cụ thể do điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 của UBND tỉnh.

a) Trước khi điều chỉnh: diện tích đất ở: 0 m²; giá đất cụ thể: 0 đồng.

b) Sau điều chỉnh: diện tích đất ở 814,30 m²; giá đất cụ thể sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 3.522.713 đồng/m² (*Bằng chữ: Ba triệu, năm trăm hai mươi hai nghìn, bảy trăm mười ba đồng trên một mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể do điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh.

a) Trước điều chỉnh: diện tích đất ở 814,30 m²; giá đất cụ thể sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m²: 5.213.456 đồng/m² (*Bằng chữ: Năm triệu, hai trăm mười ba nghìn, bốn trăm năm mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

b) Sau khi điều chỉnh: diện tích đất ở: 0 m²; giá đất cụ thể: 0 đồng.

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID) phải đầu tư theo dự án đầu tư, quy hoạch chi

tiết được duyệt đối với diện tích đất thực hiện dự án Khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân - Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân.

Trường hợp Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID xin chuyển mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch 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, kết quả tiếp thu, giải trình hoàn thiện phương án 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 nêu trên 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 dự án khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân - Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân do điều chỉnh Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh.

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 làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) dự án khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân - Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân do điều chỉnh Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 03/02/2021 và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh 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 dự án khu đô thị thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân - Giai đoạn II tại xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân do điều chỉnh Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày

03/02/2021 và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND tỉnh 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, chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 18137/UBND-KTTC ngày 05/12/2024 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 cho Cục Thuế tỉnh theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh.

5.2. Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa tính tiền sử dụng đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất và thông báo cho Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID 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, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID 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. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID có trách nhiệm:

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

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung báo cáo, đề nghị, cam kết tại Công văn số 366/2024/CV-HAN/DA4 ngày 30/11/2024 về không đề nghị được nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất giảm do người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch và việc điều chỉnh quyết định giao đất là do thay đổi quy hoạch chi tiết, chưa có quy định cụ thể về việc xử lý nếu tiền sử dụng đất tính đối với phần diện tích được điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh thấp hơn so với quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh (diện tích tính thu tiền sử dụng đất giảm), số tiền sử dụng đất giảm được tính vào vốn đầu tư của dự án; trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu của các bộ, ngành Trung ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID phải 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 Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID 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.

c) Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật có tham khảo suất vốn tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu của các bộ, ngành Trung ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID phải 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 Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID 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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân, Công ty cổ phần Bất động sản HANO-VID 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 24-19

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi