

Số: 2428/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 17 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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 về sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về 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 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 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; Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Tuấn Cường) để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố *wt*

Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 1); Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường) để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 2); Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh Sơn La về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Tuấn Cường) để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đợt 2);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 723/TTr-STNMT ngày 15/11/2023; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh tại Thông báo số 02/TB-HĐTĐ ngày 10/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (*tính trên tổng diện tích của dự án*) như sau:

1. Thông tin về thửa đất

1.1. Vị trí thửa đất định giá đất: Tại Bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu vực thuộc lô 1-lô 9 dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La và Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu vực thuộc (lô 1-2, lô 4-7 và lô 9) dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La.

1.2. Diện tích, hình thức sử dụng đất

1.2.1. Quy mô cả dự án

Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 47.426 m². Trong đó:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 22.682,6 m². Cụ thể:

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, người mua nhà ở, đất ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài;

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. *wt*

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: 24.743,4 m². Cụ thể:

+ Mục đích sử dụng đất: Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đất công cộng, cây xanh, công viên, đỗ xe; đất để bố trí tái định cư;

+ Thời hạn sử dụng đất: Không quá 18 tháng kể từ ngày được bàn giao đất. Sau khi đầu tư xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt, chủ đầu tư bàn giao lại cho UBND thành phố Sơn La quản lý;

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

1.2.2. Tổng diện tích đã giao cho nhà đầu tư: 47.044,0 m²/47.426,0 m². Trong đó:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Tổng diện tích là: 22.477,5 m² (gồm: Đợt 1: 10.588,2 m²; Đợt 2: 11.889,3 m²). Cụ thể:

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, người mua nhà ở, đất ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài;

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: Tổng diện tích là: 24.566,5 m² (gồm: Đợt 1: 10.281,8 m²; Đợt 2: 14.284,7 m²). Cụ thể:

+ Diện tích đất ở đô thị (để bố trí tái định cư) là 822 m²;

+ Đất công viên, cây xanh là 3.239 m²;

+ Đất xây dựng nhà văn hóa là 919 m²;

+ Đất giao thông (bãi đỗ xe, đường giao thông, vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật) là 19.586,5 m²;

+ Mục đích sử dụng đất: Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đất xây dựng nhà văn hóa, cây xanh, công viên, đất ở đô thị (để bố trí tái định cư);

+ Thời hạn sử dụng đất: Không quá 18 tháng kể từ ngày được bàn giao đất. Sau khi đầu tư xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt, chủ đầu tư bàn giao lại cho UBND thành phố Sơn La quản lý;

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

1.2.3. Tổng diện tích còn lại chưa giao đất cho nhà đầu tư: 382 m²/47.426,0 m². Trong đó:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 205,1 m². Cụ thể:

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, người mua nhà ở, đất ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài; *wt*

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: 176,9 m². Cụ thể:

+ Đất công viên, cây xanh là 109,5 m²;

+ Đất giao thông (đường giao thông, vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật) là 67,4 m²;

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

+ Mục đích sử dụng đất: Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công viên.

2. Giá đất

2.1. Tổng giá trị quỹ đất của dự án: **136.757.660.806 đồng** (Bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu tỷ, bảy trăm năm mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, tám trăm linh sáu đồng). Trong đó:

2.2. Giá trị quỹ đất đối với phần diện tích giao đất đợt 1: 62.516.642.209 đồng (Tổng số tiền sử dụng đất (đợt 1) phải nộp đã được nêu tại Thông báo số 667/TB-CTSLA ngày 31/5/2022 của Cục thuế tỉnh).

2.3. Giá trị quỹ đất đối với phần diện tích giao đất đợt 2: 73.154.205.793 đồng.

2.3. Giá trị quỹ đất dự kiến đối với phần diện tích còn lại chưa giao đất: 1.086.812.804 đồng

2.4. Giá trị quỹ đất trên chưa bao gồm tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ; Thông tư số 18/2016/TT-BTC ngày 21/01/2016 của Bộ Tài chính, Nghị quyết số 06/2016/NQ-HĐND ngày 04/8/2016 của HĐND tỉnh; Quyết định số 55/2018/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh.

3. Giá đất được phê duyệt tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định này là căn cứ để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích giao đất đợt 2 là 26.174 m² cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Tuấn Cường) để thực hiện dự án Khu đô thị bản Buồn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La tại Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 và Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La.

3.1. Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp đối với phần diện tích giao đất đợt 2 tại Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 và Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La được tạm xác định là 6.152.945 đồng/m². *wt*

3.2. Tại thời điểm giao đất các đợt tiếp theo, giá đất tương ứng với diện tích được giao tiếp tục được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tại thời điểm giao đất lần cuối, khi hoàn thành việc giao đất, giá trị khu đất sẽ được rà soát tính toán lại đảm bảo nguyên tắc giá đất được xác định tại thời điểm nhà nước có quyết định giao đất. Nhà đầu tư nộp bổ sung phần chênh lệch (nếu có).

3.3. Các thông số tài chính tính trong giá đất nêu trên là giả định, ước tính làm căn cứ nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính tại thời điểm nhà nước giao đất. Trường hợp Cơ quan thanh tra, kiểm toán, Ủy ban kiểm tra, cơ quan pháp luật nhà nước hoặc Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh xác định lại giá trị quyền sử dụng đất của dự án (nếu có) có sự chênh lệch với phương án giá đất mà Hội đồng thẩm định đã thẩm định giá đất tại Thông báo số 02/TB-HĐTĐ ngày 10/11/2023, UBND tỉnh đã phê duyệt tại Quyết định này thì thực hiện theo Kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm toán, Ủy ban kiểm tra, cơ quan pháp luật nhà nước và cấp có thẩm quyền.

3.4. Về chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tính toán trong phương án giá đất là chi phí tạm tính: Sau khi đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định. Trường hợp số quyết toán cao hơn giá trị tạm tính thì cộng vào vốn đầu tư của dự án; Trường hợp số quyết toán thấp hơn giá trị tạm tính thì Nhà đầu tư phải nộp thêm vào ngân sách nhà nước khoản chênh lệch giữa chi phí đã xác định và số kinh phí quyết toán. Nhà đầu tư chấp thuận và thực hiện vô điều kiện để đảm bảo 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 toàn bộ diện tích được giao theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cục Thuế tỉnh

1.1. Xác định và tổ chức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa nộp vào ngân sách cấp tỉnh đối với nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

1.2. Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính thông báo số tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật.

2. Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Tuấn Cường): Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tính toán trong phương án giá đất là chi phí tạm tính. Sau khi đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư quyết toán chi phí đầu tư xây dựng và xin ý kiến cơ quan chuyên môn theo chức năng quản lý chuyên ngành của tỉnh trước khi phê 

duyet quyết toán. Trường hợp số quyết toán cao hơn giá trị tạm tính thì cộng vào vốn đầu tư của dự án; Trường hợp số quyết toán thấp hơn giá trị tạm tính thì Nhà đầu tư phải nộp thêm vào ngân sách nhà nước khoản chênh lệch giữa chi phí đã xác định và số kinh phí quyết toán. Nhà đầu tư chấp thuận và thực hiện vô điều kiện để đảm bảo 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 toàn bộ diện tích được giao theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

3.1. Thường xuyên thực hiện việc rà soát phương án giá đất cụ thể đã được phê duyệt, trường hợp quy định chưa cụ thể, rõ ràng, chưa phù hợp thì báo cáo Hội đồng thẩm định xem xét thẩm định trình UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp đảm bảo không thất thoát ngân sách nhà nước.

3.2. Sau khi Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn (*là đại diện cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Tuấn Cường*) hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại khoản 2 Điều 1 Quyết định này, phối hợp với Cục Thuế tỉnh xem xét, làm cơ sở để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 và Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La.

3.3. Tham mưu cho UBND tỉnh xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị bản Buôn, bản Mé, phường Chiềng Cơi, thành phố Sơn La tại các đợt giao đất tiếp theo theo quy định.

3.4. Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu, quy trình xác định giá và quy trình trình phê duyệt giá đất tại Quyết định này; chịu trách nhiệm toàn diện về các kết luận của các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của nhà nước; đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra, nếu có sai phạm thì kịp thời báo cáo UBND tỉnh để xem xét, quyết định.

4. Các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục thuế tỉnh; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng công nghiệp và phát triển đô thị, UBND thành phố Sơn La: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục có liên quan, đồng thời thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật. *nt*

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chánh Thanh tra tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng công nghiệp và phát triển đô thị tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn (là đại diện cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng thương mại Kim Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Tuấn Cường); Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành./. *mt*

Nơi nhận:

- TT Tỉnh uỷ (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Các phòng: TH, KT - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT - Thiện 25 bản.

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



Đặng Ngọc Hậu