

Số: 1892/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 28 tháng 8 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất
dự án Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, 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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ 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 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; xác định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTC-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của 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 1228/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Thông báo số 134/TB-HĐTĐ ngày 27/8/2020 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất khởi điểm đấu giá dự án thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 669/TTr-STNMT ngày 27/8/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La với những nội dung sau:

1. Thông tin về khu đất

1.1. Vị trí khu đất: Khu vực đề xuất định giá đất thuộc phường Tô Hiệu, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Phạm vi ranh giới khu đất được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đường kè suối Nậm La;
- Phía Nam giáp dự án khu dân cư Hồ Sanh;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

1.2. Diện tích khu đất: Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 16.925,33 m², trong đó:

- Diện tích đất dịch vụ hỗn hợp: 202,72 m² (*đấu giá quyền sử dụng đất để cho nhà đầu tư trúng đấu giá thuê đất, thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng theo quy định*).

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 6.042,24 m².

- Tổng diện tích đất ở 10.304,2 m² (99 lô đất ở), trong đó: Đối với diện tích đất ở 9.515,68 m² (92 lô đất ở) giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 27 căn nhà ở trên tổng số 92 lô đất ở (*nhà ở liền kề*); diện tích 788,52 m² đất (7 lô đất ở) để phục vụ tái định cư (*không thực hiện đấu giá*), giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý để thực hiện san nền, đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên quan và chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng.

1.3. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4. Thời hạn giao đất:

- Đối với diện tích 9.515,93 m² đất (92 lô đất ở) thời hạn giao đất (*đối với người trúng đấu giá*) là 50 năm; người mua đất ở hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (*theo quy định tại khoản 3, Điều 126 Luật Đất đai năm 2013*).

- Đối với diện tích 788,52 m² đất (07 lô đất ở) phục vụ tái định cư: Giao cho nhà đầu tư trong thời gian thực hiện dự án, sau đó nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để giao cho hộ tái định cư với thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

- Đất thương mại, dịch vụ: 50 năm.

- Đất công trình công cộng (*hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh, cảnh quan*): Chủ đầu tư được sử dụng đất trong thời gian thực hiện dự án. Sau khi hoàn thiện xong các công trình chủ đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý, khai thác và sử dụng.

1.5. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, đất thương mại, dịch vụ.

1.6. Hiện trạng: Khu đất đã được UBND thành phố Sơn La hoàn thành xong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; có mốc giới, ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với các chủ sử dụng giáp ranh.

1.7. Về tài sản trên đất: Không có.

2. Giá khởi điểm đấu giá

- Tổng doanh thu phát triển dự án sau khi quy hồi: 147.725.147.772 đồng.
Trong đó:

+ Doanh thu từ đất ở: 146.352.142.013 đồng;

+ Doanh thu từ đất thương mại dịch vụ: 1.373.005.754 đồng.

- Tổng chi phí thực hiện dự án sau khi quy hồi: 38.729.644.374 đồng.

Giá khởi điểm: 108.995.503.397 đồng.

(Bằng chữ: Một trăm linh tám tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm linh ba nghìn, ba trăm chín mươi bảy đồng)

- Giá đất cụ thể đối với đất ở: 11.347.523 đồng/m².

- Giá đất cụ thể đối với đất thương mại dịch vụ: 4.997.730 đồng/m².

Điều 2. Căn cứ nội dung quy định tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành:

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định pháp luật.

2. Giá trị quyền sử dụng đất nêu trên (108.995.503.397 đồng) đã bao gồm giá trị 20% quỹ đất mà nhà đầu phải thực hiện bố trí nhà ở xã hội. Sau khi nhà đầu tư trúng đấu giá. Giao Cục thuế tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan trích bằng 20% giá trúng đấu giá (giá mà Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước) để bổ sung vào ngân sách nhà nước dành đầu tư nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn tỉnh theo quy định tại khoản 2, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về quản lý và phát triển nhà ở xã hội.

3. Giá 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 21/1/2016 của Bộ Tài chính, Nghị quyết số 06/2016/NQ-HĐND ngày 4/8/2016 của HĐND tỉnh Sơn La; Quyết định số 55/2018/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh. Giao Cục thuế tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xác định tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và thông báo số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa nhà đầu tư phải nộp theo quy định.

4. Giao Chủ đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La, sau khi đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư quyết toán chi phí đầu tư xây dựng, nếu số quyết toán mà

cao hơn giá trị tạm tính thì nhà đầu tư cộng vào giá bán, nếu số quyết toán thấp hơn số tạm tính thì sẽ tính bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước bằng số chênh lệch giữa chi phí đã xác định và số kinh phí quyết toán 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 đất được giao theo quy định.

5. Giao các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục thuế tỉnh và 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.

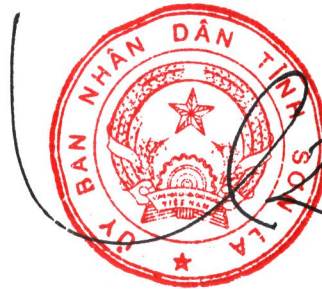
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Thủ trưởng đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT - Hiệu 20 bản.

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



Tráng Thị Xuân