

Số: 448/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 15 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất,
tiền thuê đất thực hiện Dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố
Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019; khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 6 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 2 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường; Điều 2 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 16 tháng 10 năm 2019 Sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; điểm e khoản 2 Điều 42 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; khoản 2 Điều 17 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; điểm e khoản 2 Điều 42 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; khoản 3 Điều 44 Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ Quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển; Điều 106 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 năm 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại: Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Điều 22 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ; Điều 10 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết nghị định số 01/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai;

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 1 Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2015/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất; Điều 1 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất, thuê mặt nước, được sửa đổi, bổ sung tại: Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng Bộ Tài nguyên 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành quy định phân loại đường, phố phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 về việc sửa đổi, bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang; Quyết định số 729/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Kim Phú;

Căn cứ Quyết định số 156/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Trên cơ sở kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Thông báo số 15/TB-HĐTĐGD ngày 13 tháng 11 năm 2023 về kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện Dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 450/TTr-STNMT ngày 14 tháng 11 năm 2023 về phương án giá đất cụ thể để làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện Dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện Dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, cụ thể như sau:

1. Thông tin chung về dự án

Theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Tổng diện tích đất giao có thu tiền sử dụng đất và cho thuê thực hiện dự án cần xác định giá là 147.872,58 m², trong đó:

- Giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở là 129.423,01 m² (đất biệt thự 39.542,99 m²; đất nhà chia lô liền kề 63.460,16 m²; đất nhà phố Shophouse 26.419,86 m²). Thời hạn sử dụng đất: 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Cho thuê đất trả tiền hàng năm để sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt là 18.449,57 m² (đất giáo dục 10.573,92 m²; đất thương mại, dịch vụ 7.875,65 m²). Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày 15/8/2023).

2. Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

2.1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 129.423,01 m² giao sử dụng vào mục đích đất ở là **5.555.000 đồng/m²** (Năm triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

2.2. Giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với diện tích 18.449,57 m² sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hạ tầng xã hội là **4.462.000 đồng/m²** (Bốn triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn đồng trên một mét vuông).

3. Giá đất nêu trên chỉ phù hợp khi thực hiện đúng Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang và tuân thủ Quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung phương án giá đất cụ thể, thẩm định phương án giá đất cụ thể liên quan đến Dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh: Theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định hiện hành của pháp luật.

3. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang: Thực hiện đầy đủ các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật; đồng thời có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn, kiểm tra Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Sun Times) thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn Sun Times):

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan. Ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng, quy định cách xác định chi phí đầu tư xây dựng và các yếu tố khác có liên quan mà khác so với phương án tính toán làm thay đổi kết quả định giá hoặc theo đề nghị xác định lại giá của cơ quan có thẩm quyền thì sẽ tính toán lại phương án giá đất. Trường hợp phát sinh tăng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp bổ sung đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp phát sinh giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì nhà đầu tư không được hoàn lại tiền sử dụng đất chênh lệch giảm.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang; Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tập đoàn Sun Times và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh
- Lưu: VT, KT.(Qkt).

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

Nguyễn Mạnh Tuấn

