

Số: /QĐ-UBND

Sơn La, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố 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 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 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; 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 Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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 liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của liên Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về 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; Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về 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 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 541/TTr-STNMT ngày 19/9/2023; Thông báo số 01/TB-HĐTĐ ngày 11/8/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La như sau: *ut*

1. Thông tin về thửa đất định giá

1.1. Vị trí thửa đất định giá đất: Tại phường Chiềng An, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; UBND thành phố Sơn La phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Cơi - Chiềng Xôm*), thành phố Sơn la, tỉnh Sơn La (*Lô số 6 và một phần Lô số 7*); Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 08/11/2021 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng một số khu vực (*lô 1- lô 2, lô 4 – lô 7 và lô 9*) thuộc lô 1 – lô 7 dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La.

1.2. Diện tích, hình thức sử dụng đất

Tổng diện tích đã giao đất cho nhà đầu tư: 86.918,3 m². Trong đó:

1.2.1. Tổng diện tích đã giao đất đợt 1: 81.937,2 m². Cụ thể:

- Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất: 38.455,4 m².

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 (*năm mươi*) năm cho đơn vị được giao đất, khi chuyển nhượng người mua nhà ở, đất ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài (*theo quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2013*).

- Diện tích đất không tính thu tiền sử dụng đất: 43.517,8 m²

+ Mục đích sử dụng đất: Đất giao đầu tư hạ tầng để bố trí tái định cư, đất công viên cây xanh, đất giao thông.

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

1.2.2. Tổng diện tích giao đất đợt 2: 4.945,1 m². Cụ thể:

- Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất: 765,80 m².

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 (*năm mươi*) năm cho đơn vị được giao đất, khi chuyển nhượng người mua nhà ở, đất ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài (*theo quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2013*).

- Diện tích đất không tính thu tiền sử dụng đất: 4.179,3 m²

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

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

2. Giá đất

2.1. Tổng giá trị quỹ đất dự án là 183.121.267.657 đồng (*Một trăm tám mươi ba tỷ, một trăm hai mươi một triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*).

2.2. Giá trị quỹ đất đối với phần diện tích giao đất đợt 1 là 178.165.647.456 đồng (*trong đó: Nhà đầu tư đã nộp 173.754.833.533 đồng, còn phải nộp là 4.410.813.923 đồng*).

2.3. Giá trị quỹ đất đối với phần diện tích giao đất đợt 2 là 4.955.620.201 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.

Điều 2. Giá đất được phê duyệt tại khoản 2 Điều 1 Quyết định này là căn cứ thu tiền sử dụng đất tại các đợt giao đất (*đã hoàn thành việc giao đất*), bao gồm:

1. Tiền sử dụng đất phải nộp

1.1. Tiền sử dụng đất phần diện tích giao đất đợt 1 nhà đầu tư phải nộp sau khi rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư đã thực hiện đến thời điểm hiện tại là **4.410.813.923 đồng** (*178.165.647.456 đồng - 173.754.833.533 đồng*), *trong đó 173.754.833.533 đồng là giá trị nhà đầu tư đã nộp theo Công văn của cơ quan thuế ngày 28/8/2023*).

1.2. Tiền sử dụng đất đối với phần diện tích giao đất đợt 2 được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 là: **4.955.620.201 đồng**.

2. 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 01/TB-HĐTĐ ngày 11/8/2023 thì thực hiện theo Kết luận của cơ quan thanh tra, kiểm toán, Ủy ban kiểm tra, cơ quan pháp luật nhà nước.

3. Về chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tính trong phương án giá đất là chi phí tạm tính: Sau khi đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định. 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 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. Trường hợp số quyết toán cao hơn giá trị tạm tính thì tính vào vốn của nhà đầu tư.

4. Giá trị quỹ đất cuối cùng Nhà đầu tư phải nộp là giá trị được phê duyệt tại Quyết định này và khoản tiền chênh lệch trong trường hợp giá trị chi phí đầu nt

tư sau quyết toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm tra thấp hơn giá trị chi phí đầu tư đã tính trong phương án giá đất đã tính toán (nếu có).

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

1.1. 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.

1.2. Sau khi Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại khoản 1 Điều 2 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 987/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 của UBND tỉnh.

1.3. Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu, quy trình xác định giá và 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.

2. Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành tổ chức thẩm tra chi phí đầu tư của dự án theo đề nghị của Chủ đầu tư làm cơ sở để tính toán nộp phần giá trị chênh lệch khi giá trị quyết toán thấp hơn và giá trị chi phí tính trong phương án giá đất đã được phê duyệt tại Quyết định này (nếu có).

3. Cục thuế tỉnh: Hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp các thông tin về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư tại Điều 2 Quyết định này làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam.

4. Ban quản lý các công trình dân dụng và phát triển đô thị tỉnh (đơn vị quản lý hợp đồng dự án): Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan, sau khi quyết toán chi phí đầu tư, trường hợp giá trị quyết toán thấp hơn giá trị đã tính trong phương án giá đất (nếu có), tham mưu báo cáo UBND tỉnh, các cơ quan có thẩm quyền đề nghị Nhà đầu tư nộp bổ sung thêm bằng khoản chênh lệch giữa giá trị quyết toán và giá trị đã tính trong phương án giá đất (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 2 quyết định này.

5. Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam: Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tính trong phương án giá đất chỉ là tạm tính. Sau khi đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải quyết toán chi phí đầu tư xây dựng và trình cấp có thẩm quyền thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán. 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 để đảm bảo điều kiện nhà đầu tư phải đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo *wt*

dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với toàn bộ diện tích đất được giao theo quy định, trường hợp số quyết toán cao hơn giá trị tạm tính thì tính vào vốn của nhà đầu tư.

5. Các Sở, ngành: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, 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 và UBND thành phố Sơn La: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư hoàn chỉnh 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 4. 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; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Công an 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; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam; Thủ trưởng các cơ quan, 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./. *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 4;
- Thanh tra tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND 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