

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt phương giá đất cụ thể Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị
Ngọc Dương Riverside mở rộng tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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 năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể;

Căn cứ các Quyết định: số 683/QĐ-UBND ngày 12/02/2018, số 1652/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Ngọc Dương Riverside mở rộng;

Căn cứ Quyết định số 968/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam để xây dựng Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngọc Dương Riverside mở rộng tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 3972/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Theo Công văn số 3886/UBND-KTN ngày 16/7/2018 của UBND tỉnh và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại: Tờ trình số 344/TTr-STNMT ngày 21/5/2020 (kèm theo Công văn số 198/HĐTĐ ngày 04/02/2020 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) và Công văn số 1587/STNMT-QLĐĐ ngày 05/8/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương giá đất cụ thể Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngọc Dương Riverside mở rộng tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam làm chủ đầu tư, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới và cơ cấu sử dụng đất dự án:

a) Ranh giới sử dụng đất: Đông giáp đường ĐT 603B; Tây giáp sông Cổ Cò; Nam giáp khu quy hoạch; Bắc giáp Khu đô thị Ngọc Dương Riverside và Khu dân cư Điện Ngọc - Điện Dương (phân khu 1).

b) Cơ cấu sử dụng đất: Theo Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 và Quyết định số 1652/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của UBND tỉnh, cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	3.939	1,97
2	Đất thương mại, dịch vụ	1.813	0,91
3	Đất ở	90.156	45,20
-	Tái định cư	22.462	11,26
-	Liên kết	55.500	27,83
-	Biệt thự	11.598	5,81
-	Chỉnh trang	596	0,30
4	Đất cây xanh	30.492	15,29
-	Cây xanh sử dụng công cộng	4.814	2,41
-	Cây xanh chuyên dụng, đường phố	25.678	12,87
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	73.053	36,63
	Tổng cộng	199.453	100,00

Loại đất, diện tích để tính doanh của dự án, gồm:

- Diện tích thu tiền sử dụng đất:

+ Đất ở khai thác: 67.098 m².

+ Đất tái định cư: 22.462 m².

- Diện tích thuê đất nộp tiền một lần: 1.813 m².

2. Phương án giá đất cụ thể:

a) Đơn giá đất tính doanh thu:

TT	Mặt cắt đường	Đơn giá (đ/m ²)
1	Đất phân lô liên kết	
-	Đường 20,5m (5m-10,5m-5m)	6.139.000
-	Đường 17,5m (5m-7,5m-5m)	5.061.000
-	Đường 15,5m (4m-7,5m-4m)	4.937.000
-	Đường 5,5m (0m-5,5m-0m)	3.845.000
-	Đường 5,0m (0m-5,0m-0m)	3.845.000
2	Đất TMDV của thời hạn 50 năm	
-	Đường 20,5m (5m-10,5m-5m)	3.069.500
3	Đất tái định cư	
-	Đường 27m (6m-7,5m-2m-7,5m-4m)	8.190.000
-	Đường 20,5m (5m-10,5m-5m)	4.297.300
-	Đường 17,5m (5m-7,5m-5m)	3.542.700
-	Đường 15,5m (4m-7,5m-4m)	3.455.900

* Đối với các lô đất có vị trí 02 mặt tiền tại ngã ba đường thì nhân hệ số 1,1 và tại ngã tư đường thì nhân hệ số 1,2 giá đất của đường có mức giá cao hơn.

* Chi tiết các lô đất, diện tích, đơn giá theo bảng tính doanh thu đính kèm Tờ trình số 344/TTr-STNMT ngày 21/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Giá đất cụ thể:

TT	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Giá trị khu đất (V)	
1.	Doanh thu	
a)	Doanh thu đã bao gồm VAT, gồm:	484.223.852.962
-	Đất tái định cư	107.569.169.500
-	Đất nhà ở liền kề và đất biệt thự	369.976.679.262
-	Đất thương mại dịch vụ	6.678.004.200
b)	Tổng doanh thu chưa bao gồm thuế VAT, gồm:	0,09090 V+ 449.982.518.101
-	Đất khai thác (đất ở liền kề + đất biệt thự + đất TMDV)	0,09090 V+ 342.413.348.602
-	Đất tái định cư	107.569.169.500
2.	Chi phí	
a)	Chi phí xây dựng trước VAT	93.612.835.000
b)	Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý (1%/doanh thu đất khai thác)	0,000909 V+ 3.424.133.486
c)	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: [10% x (giá trị khu đất + chi phí xây dựng trước thuế VAT)]	0,1 V+ 9.361.283.500
d)	Tổng chi phí = 2.a + 2.b + 2.c	0,100909 V+ 106.398.251.986
3.	Giá trị khu đất (V: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp NSNN) = 1.b - 2.d; gồm:	340.179.410.397
a)	Tiền sử dụng đất khai thác	228.486.112.793
b)	Tiền thuê đất (thương mại dịch vụ)	4.124.128.104
c)	Tiền sử dụng đất tái định cư	107.569.169.500
II	Đơn giá đất để tính thu tiền sử dụng đất khai thác, tiền thuê đất (đồng/m²)	
1.	Đơn giá đất bình quân để tính thu tiền sử dụng đất khai thác	3.405.260
2.	Đơn giá đất bình quân để tính thu tiền thuê đất nộp một lần (thời hạn 50 năm)	2.274.754

*** Ghi chú:**

Giá đất nêu trên có hiệu lực trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Quyết định này ký ban hành. Quá thời hạn nêu trên mà phần diện tích đất còn lại của dự án chưa được cấp thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất cho nhà đầu tư thì phải xác định lại giá đất cụ thể tại thời điểm được giao hoặc cho thuê đất.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam (Chủ đầu tư):

a) Ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (BTHT&TĐC) để chi trả cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án và thực hiện quyết toán theo quy định; phối hợp với đơn vị thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục, gửi phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã tham mưu UBND thị xã Điện Bàn phê duyệt quyết toán kinh phí BTHT&TĐC để làm cơ sở thực hiện khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

b) Triển khai thực hiện đầu tư hoàn thiện kết cấu hạ tầng theo đúng dự án đầu tư được cấp phép và quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt (kể cả đầu tư nâng công suất Trạm xử lý nước thải theo Thông báo số 262/TB-UBND ngày 01/8/2019 của UBND tỉnh); thực hiện bàn giao các công trình công cộng cho địa phương quản lý sau khi hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, quyết toán các hạng mục công trình theo quy định.

c) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần vào ngân sách tỉnh theo thông báo của Cục Thuế; đồng thời, nộp số tiền sử dụng đất tái định cư: 107.569.169.500 đồng vào ngân sách Nhà nước sau khi thực hiện xong công tác bố trí tái định cư theo quy định.

d) Trường hợp trong quá trình đầu tư, dự án có thay đổi quy mô, diện tích đất khai thác, đất tái định cư hoặc thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng (do tăng, giảm diện tích) dẫn đến thay đổi cơ cấu sử dụng đất và thay đổi thiết kế, dự toán thì Chủ đầu tư phải lập hồ sơ, đề xuất điều chỉnh phương án giá đất và có văn bản báo cáo giải trình gửi UBND thị xã Điện Bàn, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính kiểm tra, tham mưu UBND tỉnh xem xét quyết định điều chỉnh.

đ) Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục, nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước liên quan đến đất dư thừa trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo hướng dẫn của liên Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng.

e) Chủ trì, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn thực hiện các thủ tục sau khi kết thúc, hoàn thành dự án:

- Thống nhất bằng văn bản khi thực hiện đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải theo chủ trương của UBND tỉnh tại Thông báo số 262/TB-UBND ngày 01/8/2019.

- Lập thủ tục quyết toán chi phí xây dựng dự án; chi phí BTGPMB của dự án.

- Thuê đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán chi phí đầu tư dự án; thực hiện kiểm tra, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo thẩm quyền (đối với dự án do Chủ đầu tư phê duyệt đầu tư) hoặc trình Sở Tài chính thẩm tra, trình phê duyệt quyết toán (đối với dự án do UBND tỉnh phê duyệt đầu tư), trong đó báo cáo cụ thể việc sử dụng khoản chi phí dự phòng của dự án.

Kết quả thẩm tra, phê duyệt quyết toán gửi cho Sở Xây dựng để kiểm tra, đối chiếu với kết quả thẩm định chi phí tại Quyết định phê duyệt phương án giá đất. Theo đó, Sở Xây dựng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại phương án giá đất cụ thể (nếu có).

- Báo cáo tình hình thu, nộp tiền sử dụng đất tái định cư, việc xử lý các lô đất còn thừa sau khi bố trí đủ cho các đối tượng được bố trí tái định cư để Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất UBND tỉnh xem xét xử lý theo quy định.

2. UBND thị xã Điện Bàn:

a) Kiểm tra, giám sát toàn bộ quá trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy hoạch được duyệt và đảm bảo tiến độ theo quy định; làm việc với Chủ đầu tư nhận bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi công trình được nghiệm thu, quyết toán theo quy định, trong đó lưu ý các nội dung liên quan đến Trạm xử lý nước thải.

b) Trường hợp trong quá trình đầu tư, dự án có thay đổi quy mô, diện tích đất khai thác hoặc thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng (do tăng, giảm diện tích) dẫn đến thay đổi cơ cấu sử dụng đất và thay đổi thiết kế, dự toán thì hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ, đề xuất giá đất và có văn bản báo cáo giải trình để kiểm tra, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tham mưu trình UBND tỉnh xem xét điều chỉnh phương án giá đất của dự án theo quy định.

c) Phê duyệt quyết toán kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng để Chủ đầu tư lập thủ tục khấu trừ kinh phí BTHT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

d) Hướng dẫn Chủ đầu tư quyết toán dự án hoàn thành, quyết toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phối hợp với Sở Tài chính và Cục Thuế theo dõi, đơn đốc Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cấp thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam theo quy định của pháp luật.

3. Sở Xây dựng chủ trì cùng với UBND thị xã Điện Bàn giám sát Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch được duyệt; theo dõi kiểm tra, đối chiếu số liệu phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành của Chủ đầu tư so với kết quả thẩm định chi phí tại Quyết định phê duyệt phương án giá đất, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh lại phương án giá đất cụ thể (nếu có); tổ chức nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đủ điều kiện theo quy định trước khi Chủ đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án; hướng dẫn Chủ đầu tư, địa phương và các cơ quan có liên quan thực hiện công tác nhận bàn giao kết cấu hạ tầng dự án sau đầu tư, khai thác để quản lý theo quy định; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính trong việc xác định lại phương án giá đất (nếu có) và hướng dẫn thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước liên quan đất dự thừa trong thực hiện dự án.

4. Cục Thuế thông báo, đơn đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước; phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường theo dõi, hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ khấu trừ khoản chi phí BTHT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo đúng quy định và xử lý các phát sinh (nếu có).

5. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, Sở Tài chính và các ngành liên quan theo dõi quỹ đất khai thác dự án thay đổi (nếu có); theo dõi Quyết định giao đất, cho thuê đất dự án của cấp thẩm quyền và theo dõi kết quả đối chiếu chi phí đầu tư dự án đã được phê duyệt quyết toán so với chi phí thẩm định tại phương án giá đất do Sở Xây dựng chuyển đến để xác định, tham mưu

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Điện Bàn – Duy Xuyên, Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Nơi nhân:

- Như điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTN, KTTH.

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

Trần Đình Tùng