

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp một lần dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An để thanh toán hoàn vốn cho dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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 và 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;

Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng chính phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTNMT 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 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính 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 và 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;

Căn cứ Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 08/QĐ-HĐND ngày 25/02/2016 của HĐND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng cầu Km0+317 trên đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 777/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 về phê duyệt đề xuất dự án đầu tư xây dựng công trình Cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT); số 2531/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; số 2791/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 về chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà và Khu đô thị Vỹ Nhi trên địa bàn thành phố Hội An (quỹ đất đối ứng thực hiện dự án BT) của Công ty cổ phần Đạt Phương cho Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An; số 3283/QĐ-UBND ngày 08/9/2017, số 220/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 về phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội

An; số 1508/QĐ-UBND ngày 11/5/2018 về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà tại xã Cẩm Hà, thành phố Hội An (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 5995/UBND-KTN ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh và xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 551/TTr-STNMT ngày 19/7/2019 (kèm Công văn số 1734/HĐTĐ ngày 08/7/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp một lần dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An do Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An làm chủ đầu tư để thanh toán hoàn vốn cho dự án đầu tư xây dựng: Cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao, với các nội dung như sau:

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

a) Ranh giới dự án: Phía Đông giáp sông Cổ Cò; Phía Tây giáp mặt nước; Phía Nam giáp khu dân cư; Phía Bắc giáp mặt nước và hành lang bảo vệ sông Cổ Cò.

b) Cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích đất quy hoạch và quy hoạch điều chỉnh cục bộ dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An theo các Quyết định: số 3283/QĐ-UBND ngày 08/9/2017 và số 220/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 của UBND tỉnh: 63.965,24 m²; với cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
I	Đất xây dựng dự án		60.367,98
1	Đất ở biệt thự	TT	17.663,40
2	Khách sạn (TMDV)	DV	5.625,88
3	Đất thương mại, dịch vụ	DV	8.593,60
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	BX-KT-XK	4.919,76
5	Đất giao thông	GT	7.776,79
6	Đất cây xanh, mặt nước	CX, MN, MC	15.788,55
II	Đất chuyên dùng		3.597,26
	Hành lang bảo vệ luồng đường sông Cổ Cò (HLS)		3.597,26
	Tổng		63.965,24

Trong đó:

- Diện tích đất ở biệt thự (17.663,40 m²) tính thu tiền sử dụng đất:

TT	Mặt cắt đường quy hoạch	Số lô	Diện tích (m ²)
1	Đường 10m (1m-8m-1m)	03	450,00
2	Đường 08m (1m-6m-1m)	03	450,00
3	Đường 06m (1m-4m-1m)	90	14.217,20
4	Đường 05m (1m-3m-1m)	16	2.546,20
	Tổng	112	17.663,40

- Diện tích đất TMDV (14.219,48 m²) tính thu tiền thuê đất trả một lần:

TT	Mặt cắt đường quy hoạch	Số lô	Diện tích (m ²)
1	Đường 10m (1m-8m-1m)	02	4.697,44
2	Đường 08m (1m-6m-1m)	02	6.051,24
3	Đường 05m (1m-3m-1m)	03	3.470,80
	Tổng	07	14.219,48

2. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần phải nộp ngân sách nhà nước:

a) Đơn giá đất tính doanh thu:

- Đất ở:

TT	Mặt cắt đường quy hoạch	Số lô	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Đường 10m (1m-8m-1m)	03	450,00	10.539.000
2	Đường 08m (1m-6m-1m)	03	450,00	10.024.000
3	Đường 06m (1m-4m-1m)	90	14.217,20	9.551.000
4	Đường 05m (1m-3m-1m)	16	2.546,20	9.331.000

- Đất thương mại dịch vụ (tính cho thời hạn thuê đất là 50 năm theo Quyết định giao đất):

TT	Mặt cắt đường quy hoạch	Số lô	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Đường 10m (1m-8m-1m)	02	4.697,44	5.269.500
2	Đường 08m (1m-6m-1m)	02	6.051,24	5.012.000
3	Đường 05m (1m-3m-1m)	03	3.470,80	4.665.500

* Đối với các lô đất ở 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 551/TTr-STNMT ngày 19/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần phải nộp ngân sách nhà nước:

TT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1.	Doanh thu	
a)	Doanh thu đất khai thác đã bao gồm thuế VAT, gồm:	241.000.746.760
-	Đất ở (17.663,40 m ²)	169.725.754.400
-	Đất TMDV (14.219,48 m ²)	71.274.992.360
b)	Doanh thu đất khai thác chưa bao gồm thuế VAT	0,0909V + 219.091.587.964
2.	Chi phí	
a)	Chi phí xây dựng trước thuế VAT	89.281.344.000
b)	Chi phí quảng cáo, bán hàng (1%/doanh thu đất khai thác trước thuế VAT)	0,00091V + 2.190.915.880
c)	Lợi nhuận của nhà đầu tư tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: [10% x (giá trị khu đất + CF xây dựng trước thuế VAT)]	0,1V + 8.928.134.400
d)	Tổng chi phí = 2.a + 2.b + 2.c	0,10091V + 100.400.394.280
3.	Giá trị khu đất (V: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần phải nộp ngân sách) = 1.b - 2.d (làm tròn)	117.514.986.000

*** Ghi chú:**

- Giá trị khu đất (V: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần phải nộp ngân sách) tại khoản 3 nêu trên đã bao gồm giá trị quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ tại khoản 2, Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần phải nộp ngân sách tại Quyết định này có hiệu lực trong thời gian 01 năm kể từ ngày 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, cho thuê đất cho nhà đầu tư thì phải xác định lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần tại thời điểm được giao.

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

1. Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An (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 của dự án; phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ BTGPMB hoàn chỉnh hồ sơ, chứng từ gửi phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố thẩm tra, trình UBND thành phố Hội An phê duyệt quyết toán kinh phí BTHT&TĐC và làm việc với Sở Tài chính để được hướng dẫn lập hồ sơ khấu trừ kinh phí BTHT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; đồng thời quyết toán dự án hoàn thành và quyết toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất 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; 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 quỹ đất nhà ở xã hội tương đương giá trị quỹ đất 20% V theo thông báo của Sở Tài chính và thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án (phần còn lại 80%V) theo hướng dẫn của Cục Thuế và Sở Tài chính.

d) Làm việc với Sở Tài chính chủ trì cùng Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai, Cục Thuế, các ngành liên quan để được hướng dẫn lập đầy đủ các hồ sơ, thủ tục thanh toán hoàn vốn dự án BT theo đúng quy định của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015, hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 và hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao đã ký kết. Trường hợp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp còn lại (sau khi cân đối thanh toán hoàn vốn dự án BT) Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp vào ngân sách theo đúng quy định.

đ) Trong quá trình đầu tư, trường hợp 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 Chủ đầu tư phải lập hồ sơ, đề xuất điều chỉnh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và báo cáo giải trình bằng văn bản gửi UBND huyện Duy Xuyên, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính kiểm tra, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

e) Lập hồ sơ, thủ tục điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất ở xây dựng chung cư thành đất thương mại dịch vụ, xây dựng khách sạn tại Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 11/5/2018 của UBND tỉnh cho phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 của UBND tỉnh; gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định.

2. UBND thành phố Hội An:

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 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.

b) Trong quá trình đầu tư, trường hợp 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 quyết định điều chỉnh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án.

c) Phê duyệt quyết toán kinh phí BTHT&TĐC và gửi Quyết định cho Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế để theo dõi, lập thủ tục khấu trừ kinh phí BTHT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo đúng 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, đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế và các ngành có liên quan hướng dẫn Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An lập đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để kiểm tra, tham mưu thanh toán giá trị dự án đầu tư xây dựng công trình Cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc Cầu Cửa Đại theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (hợp đồng BT) đảm bảo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và hợp đồng đã ký kết.

4. Cục Thuế chịu trách nhiệm phối hợp với các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường để theo dõi, hướng dẫn Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định; theo dõi số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp còn lại sau khi cân đối thanh toán hoàn vốn dự án BT (nếu có) để thông báo, đôn đốc Chủ đầu tư nộp ngân sách theo đúng quy định.

5. Sở Xây dựng chủ trì:

a) Cùng với UBND thành phố Hội An giám sát Chủ đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch được duyệt và 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 đúng quy định; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính trong việc xác định lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo điểm đ, khoản 1, Điều này (nếu có).

b) Phối hợp với Sở Tài chính và các ngành liên quan tham mưu UBND tỉnh việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

6. Sở Tài chính chủ trì:

a) Cùng với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định khoản tiền quỹ đất nhà ở xã hội phải nộp (20%V) thông báo cho Công ty cổ phần Đạt Phương

Hội An nộp vào ngân sách nhà nước và theo dõi riêng để quản lý sử dụng đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tính toán, xác định cụ thể số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ, thủ tục thực hiện khấu trừ khoản kinh phí BTHT&TĐC vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; phối hợp với UBND thành phố Hội An, Cục Thuế theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách, thanh toán hoàn vốn dự án BT của Chủ đầu tư dự án; theo dõi các hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án để cùng với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có); đồng thời thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước liên quan đến quyết toán công trình hoàn thành và quyết toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Cùng với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Cục Thuế, Kho bạc nhà nước tỉnh và các cơ quan liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư lập đầy đủ các hồ sơ, thủ tục thanh toán BT dự án đầu tư xây dựng công trình Cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc Cầu Cửa Đại (phần 80%V còn lại sau khi trích nộp quỹ đất nhà ở xã hội) đảm bảo đúng quy định.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì:

a) Phối hợp với Chủ đầu tư, UBND thành phố Hội An, Sở Tài chính, các ngành liên quan theo dõi quỹ đất khai thác dự án thay đổi (nếu có) và theo dõi Quyết định giao đất, cho thuê đất dự án của cấp thẩm quyền để xác định, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) theo quy định.

b) Hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong việc lập các hồ sơ, thủ tục liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi dự án đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch UBND thành phố Hội An, Chi cục trưởng Chi cục Thuế thành phố Hội An, Giám đốc Công ty cổ phần Đạt Phương Hội An và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

- 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

