

**UBND TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: *98* /STNMT-CCQLĐĐ

Khánh Hòa, ngày 08 tháng 01 năm 2021

V/v đề nghị tham gia ý kiến góp ý về việc xác định giá đất và xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính dự án khu đô thị Mipeco thành phố Nha Trang để báo cáo UBND tỉnh

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tư pháp;
- Cục thuế tỉnh;
- UBND thành phố Nha Trang

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 13633/UBND-XDND ngày 29/12/2020 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án khu đô thị Mipeco Nha Trang; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

I. Kiến nghị của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Xăng dầu Quân đội: (tại văn bản số 1092/CT-DA ngày 10/12/2020 của Công ty)

Căn cứ Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính; Thực hiện văn bản số 5589/UBND-XDND ngày 27/6/2017 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mipeco Nha Trang; theo đó, Tổng Công ty Xăng dầu quân đội thực hiện điều chỉnh quy hoạch do bổ sung quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội (bằng 20% tổng diện tích đất ở). Thực hiện theo Quyết định của UBND tỉnh, Tổng Công ty đã tiến hành điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và đã được UBND tỉnh chấp thuận tại văn bản số 3024//QĐ-UBND ngày 13/10/2017, 2233/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mipeco Nha Trang;

Đối chiếu điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC thì dự án của Tổng Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được UBND tỉnh yêu cầu thay đổi quy hoạch vì vậy dự án không thuộc diện phải xác định lại giá đất.

Hiện dự án đã hoàn thành toàn bộ cơ sở hạ tầng và đã bàn giao cho Thành phố Nha Trang quản lý, về nghĩa vụ tài chính Tổng công ty cũng đã hoàn thành, người dân đủ điều kiện nộp thuế để chuyển quyền sử dụng đất. Theo quy hoạch điều chỉnh cơ bản dự án không thay đổi, thay đổi lớn nhất đó là giảm diện tích đất dịch vụ thương mại, tăng diện tích đất nhà ở xã hội, như vậy số tiền phải nộp do điều chỉnh sẽ nhỏ hơn số tiền tổng công ty đã nộp và được Cục Tài chính xác nhận.

Tổng Công ty đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng không tính lại giá đất và xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Công ty. Hiện người dân đang rất mong muốn được nộp thuế cho tỉnh để chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ các lô đất đã mua đây là nhu cầu chính đáng và bức thiết để tránh những bức xúc khiếu kiện vì phải chờ đợi kéo dài;

II. Tình hình dự án Khu đô thị Mipeco



Dự án Khu đô thị Mipeco, thành phố Nha Trang được UBND tỉnh Khánh Hòa giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án tại Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 26/11/2015, theo quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh; Giá đất cụ thể đối với dự án này được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1136/QĐ-UBND ngày 04/5/2016 (xác định theo phương pháp thặng dư và phương pháp so sánh trực tiếp); Chủ đầu tư (Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Xăng dầu quân đội) đã được xác nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số 1835/TB-STC ngày 10/5/2016 của Sở Tài chính.

Trên cơ sở Quyết định giao đất, cho thuê đất số 1223/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa điều chỉnh theo quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của UBND tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết để tính thu chênh lệch tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC; Điều 5 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính. Sau khi ký hợp đồng dịch vụ tư vấn xác định giá đất số 05/HĐ-STNMT ngày 31/7/2020; Sở Tài nguyên và Môi trường đã gửi hồ sơ thẩm định phương án giá đất cho Hội đồng thẩm định giá đất tại văn bản số 4019/STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/9/2020, 4844/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/11/2020;

* Sự thay đổi về cơ cấu, diện tích sử dụng đất giữa hai Quyết định giao, cho thuê đất năm 2015, 2020 của dự án như sau:

Hình thức sử dụng đất	Quyết định 3431/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 của UBND tỉnh (m ²)	Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh (m ²)	Sự thay đổi (m ²)
1. Giao đất không thu tiền bản giao cho địa phương quản lý	Cây xanh 931,5 Đường GT 43.940,9 CSHT Trường BTX 4.087,8	Cây xanh 875,5 Đường GT 44.131,3 CSHT Trường BTX 4.087,8	Đc giảm 56m ² Đc tăng 190,4 m ² Không thay đổi
2. Giao đất có thu tiền sử dụng đất 50 năm từ 26/11/2015-26/11/2065 (đất ở tại đô thị)	Nhà LK 32.331,8 BThự 13.177,9 Chung cư 9.830,6 Hỗn hợp 9.004,9	Nhà LK 32.331,8 BThự 13.177,9 Chung cư 9.806,5 Hỗn hợp 8.898,9 Nhà ở XH 1.906,2	Không thay đổi Không thay đổi Điều chỉnh giảm 24,1 Điều chỉnh giảm 106 tăng 1.906,2
3. Cho thuê đất thu tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê 50 năm kể từ ngày ký quyết định	Đất SXKD PNN - đất TMDV 3.595	Đất TMDV 1.684,5	Đc giảm 1.910,5
Tổng diện tích	116.900,4	116.900,4	Không thay đổi

- Theo Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 07/12/2016 của UBND tỉnh, UBND tỉnh yêu cầu bố trí đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội theo Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị Mipeco; Và tại văn bản số 5589/UBND-XDND ngày 27/6/2017 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Mipeco Nha Trang, Quyết định 3024/QĐ-UBND ngày 13/10/2017, 2233/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh

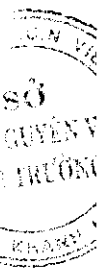
cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Mipeco Nha Trang đã thể hiện bổ sung quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội 16.268,87m² (bằng 20% tổng diện tích đất ở).

* Sự thay đổi các chỉ tiêu theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án:

Chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch	Quy hoạch tại Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 (m ²)	Quy hoạch tại Quyết định 3024/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 (m ²)	Quy hoạch tại Quyết định 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 (m ²)	Ghi chú (m ²)
1. Đất ở	81.361,1	81.361,1	67.119,14	+ 14.241,96
- Nhà Liên kế	32.331,86	32.331,86	32.331,86	Không đổi
- Nhà biệt thự	14.054,94	14.054,94	15.940,08	-1.885,14
- Chung cư	9.806,54	9.806,54	9.836,56	-30,02
- Đất ở hỗn hợp	8.898,89	8.898,89	9.010,64	-111,75
- Đất nhà ở xã hội	16.268,87	16.268,87	0	+ 16.268,87
2. Đất DVTM	1.684,53	1.684,53	15.816,32	- 14.131,79
3. Đất DVDL	6.119	6.119	6.113,12	+5,88
4. Đất trường học	8.034,85	8.034,85	8.034,85	Không đổi
5. Đất cây xanh	13.140,96	13.140,96	13.426,48	-285,52
6. Đất giao thông hạ tầng	49.637,38	49.637,38	49.467,91	-169,47
Tổng cộng	159.977,82	159.977,82	159.977,82	Không đổi

* Bảng tổng hợp các chỉ tiêu theo quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 của dự án

Loại đất	Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh			Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của UBND tỉnh			Sự thay đổi các chỉ tiêu
	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất	
1. Đất ở							
Nhà Liên kế	79-81%	4	3,14-3,22	77-79%	4	3,08-3,16	thay đổi giảm
Nhà biệt thự	65-67%	3	1,95-2,00	65-67%	3	1,95-2,01	thay đổi tăng
Chung cư	64-65%	27	17,31-17,55	58-67%	27	15,59-18,08	thay đổi tăng
Đất ở hỗn hợp	63-65%	18	11,26-11,63	54-56%	18	6,15-6,38	thay đổi giảm
Đất nhà ở xã hội	chưa có	chưa có	chưa có	40-71%	3-5	1,44-2,00	điều chỉnh quy hoạch chi tiết
2.Đất DVTM	44-70%	3-9	2,1-5,4	44-70%	3-9	2,1-3,96	Thay đổi giảm
3. Đất DVDL	60%	5	3,0	60%	5	3,0	Không đổi
4.Đất trường học	40%	4	1,6	40%	4	1,6	Không đổi
5. Đất cây xanh							
6. Đất giao thông hạ tầng							



- Qua bảng thống kê trên, nhận thấy tại dự án khu đô thị Mipeco Nha Trang khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo yêu cầu của UBND tỉnh Khánh Hòa (bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở xã hội bằng 20% tổng diện tích đất ở) quy mô diện tích không thay đổi 15,9 ha; hệ số sử dụng đất từng chỉ tiêu quy hoạch có sự thay đổi:

+ Đất nhà liên kế giảm từ 3,22-3,14 xuống 3,16-3,08;

+ Đất nhà biệt thự từ 1,95-2,00 đến 1,95-2,01;

+ Đất chung cư CCU-02 giảm từ 17,31 xuống 15,59, CCU-01 tăng từ 17,55 lên 18,08;

+ Đất ở hỗn hợp giảm từ 11,26-11,63 xuống 6,15-6,38;

+ Đất nhà ở xã hội mới bổ sung;

+ Đất dịch vụ thương mại giảm từ 2,1-5,4 xuống 2,1-3,96;

+ Đất dịch vụ du lịch, đất trường học, hệ số sử dụng đất không thay đổi;

- Theo khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính:

“ Điều 10. Thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết

1. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

1.2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Điểm 1.1 Khoản này.

Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại Khoản này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.”

* Từ các cơ sở nêu trên, nhận thấy trường hợp dự án khu đô thị Mipeco do yêu cầu quản lý, UBND tỉnh điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án làm thay đổi hệ số sử dụng đất và việc giảm tiền sử dụng đất theo ý kiến của Công ty chưa có cơ sở xác định do chưa xác định được hệ số sử dụng đất tăng hay giảm; trách nhiệm xác định việc tăng hay giảm hệ số sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án này là của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa (theo Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 27/8/2009 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng)

Do đó, việc Công ty TNHH MTV Tổng công ty xăng dầu quân đội cho rằng khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (bổ sung nhà ở xã hội) do yêu cầu của UBND tỉnh làm thay đổi hệ số sử dụng đất, giảm tiền sử dụng đất do hệ số sử dụng đất giảm cần có ý kiến chuyên ngành của Sở Xây dựng, trên cơ sở đó mới đối chiếu quy định tại Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Qua bảng thống kê các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy tương ứng với từng hệ số sử dụng đất, loại đất có thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao công trình) nên cần tiến hành tổ chức xác định lại giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất chênh lệch (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng là phù hợp với quy định theo ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất tại văn bản số 4853/HĐTĐ ngày 26/11/2020; Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 5350/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/12/2020 gửi đơn vị tư vấn để hoàn thiện lại phương án xác định giá đất thể hiện tại chứng thư và báo cáo thuyết minh kèm theo theo quy định.

Việc Công ty có văn bản số 1144/CT-DA ngày 31/12/2020 cam kết với UBND tỉnh Khánh Hòa không nhận lại tiền chênh lệch do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định là chưa có cơ sở pháp lý để kiểm tra, đối chiếu.

Vậy để có cơ sở báo cáo UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các Sở: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục thuế tỉnh và UBND thành phố Nha Trang nghiên cứu, tham gia ý kiến bằng Văn bản và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày **13/01/2021**.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các cơ quan, đơn vị quan tâm, phối hợp thực hiện đúng thời gian quy định để có cơ sở báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:VBĐT

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/cáo);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, GĐBTĐC(A).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Mai Xuân Hưng

