

Số: /TTr-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2022

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút để thực hiện dự án Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

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;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ 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 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ 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 76/2014/TT-BTC 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;

Căn cứ 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;

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 định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC 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;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND tỉnh về điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh về việc thu hồi một phần diện tích đất của UBND phường Nghĩa Chánh và UBND xã Nghĩa Đông đang quản lý, sử dụng, chuyển mục đích sử dụng và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút để xây dựng Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi; Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh;

Trên cơ sở giá đất được xác định tại Chứng thư định giá đất số 389/BDS-CIVS ngày 14/12/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung (đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất); kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tại các Thông báo số 41/TB-HĐTĐGD ngày 25/10/2021, số 49/TB-HĐTĐGD ngày 06/12/2021 và số 58/TB-HĐTĐGD ngày 31/12/2021. Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút để thực hiện dự án Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. Mục đích xác định giá đất:

Xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút để thực hiện dự án Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi.

II. Thời điểm xác định giá đất: Tháng 9/2020 (tại thời điểm Quyết định giao đất, cho thuê đất số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh).

III. Hồ sơ pháp lý khu đất xác định giá:

- Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 34121000097 ngày 09/6/2011; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất số 34121000097/GCNDDC1/34/1 ngày 13/7/2012; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ hai số 34121000097/GCNDDC3/34/1 ngày 09/10/2012; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ ba số 34121000097/GCNDDC3/34/1 ngày 15/7/2014;

- Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND tỉnh về điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh về việc thu hồi một phần diện tích đất của UBND phường Nghĩa Chánh và UBND xã Nghĩa Đông đang quản lý, sử dụng, chuyển mục đích sử dụng và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút để xây dựng Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh;

- Công văn số 152/UBND-KT ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh về việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án Khu đô thị An Phú Sinh;

- Quyết định số 5022/QĐ-UBND ngày 10/8/2012 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi;

- Bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi;

- Công văn số 20/2021/TBP-KHTH ngày 22/4/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Thiên Bút về việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi;

- Công văn số 755/VPĐKĐ ngày 01/6/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh về việc rà soát thông tin địa chính dự án Khu đô thị An Phú Sinh tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi;

- Công văn số 2479/STNMT-QLĐĐ ngày 04/6/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc rà soát giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Lê Thánh Tôn, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến Ngã tư Ba La)

- Công văn số 5001/UBND-XD ngày 22/11/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc xác định phần diện tích đầu tư tuyến đường Lê Thánh Tôn đoạn qua dự án Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi;

IV. Đặc điểm kinh tế – kỹ thuật của khu đất xác định giá:

Dự án Khu đô thị An Phú Sinh tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi do Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút làm chủ đầu tư được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh

quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5022/QĐ-UBND ngày 10/8/2012 và Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015, với nội dung chủ yếu sau:

a) Diện tích và ranh giới quy hoạch:

- Quy mô khu vực quy hoạch dự án có tổng diện tích 429.074,99 m² thuộc địa bàn phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi.

- Giới cận:

+ Đông giáp: Đất nông nghiệp và khu dân cư hiện hữu.

+ Tây giáp: Đất dự án Khu liên hợp bến xe, đất dự án Trung tâm ô tô Trường Lưu, đất cơ quan bộ đội biên phòng tỉnh, đất nông nghiệp và khu dân cư hiện hữu.

+ Nam giáp: Đường xuống bến xe Chín Nghĩa và đất khu dân cư hiện hữu

+ Bắc giáp: Khu đất của Trung tâm huấn luyện nghiệp vụ Công an tỉnh, đất Hội nông dân tỉnh Quảng Ngãi và đất khu dân cư hiện hữu.

b) Tính chất:

- Là khu đô thị được quy hoạch xây dựng mới hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng của đô thị.

- Tạo điều kiện tốt hơn trong việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng, cải thiện điều kiện môi trường cho người dân khi vào ở trong khu dân cư. Đáp ứng tiêu chí về chất lượng khu ở cho phù hợp với quy mô phát triển đô thị.

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất được quy hoạch với các thành phần chức năng cụ thể sau:

STT	Loại đất, mục đích sử dụng	Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 của UBND TP Quảng Ngãi	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở quy hoạch	200.507,01	46,73
1	<i>Đất ở tái định cư</i>	<i>18.596,34</i>	<i>4,33</i>
2	<i>Đất ở chia lô</i>	<i>181.910,67</i>	<i>42,40</i>
II	Đất công trình công cộng + Dịch vụ	25.850	6,02
III	Đất trường học	13.232,23	3,08
IV	Đất công viên cây xanh	42.182,28	9,83
V	Không gian mặt nước	982,97	0,23
VI	Đất giao thông	146.320,5	34,10
	Tổng diện tích	429.074,99	100

Trong đó:

* Loại đất, mục đích sử dụng, diện tích, hình thức giao đất, thời hạn giao đất (giai đoạn 2) theo Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh một số nội dung tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Thời hạn sử dụng đất
I	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	17.897,87	
1	Đất ở	15.746,48	Thời hạn được xác định theo thời hạn của dự án, khi chuyển cho hộ gia đình, cá nhân thì thời hạn sử dụng đất lâu dài
2	Đất công trình công cộng - Dịch vụ	2.151,39	Thời hạn 49 năm, kể từ ngày 30/6/2014
II	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	27.800,23	
3	Đất giao thông	15.514,76	Thời hạn được xác định theo thời hạn của dự án
4	Đất cây xanh	3.244,53	Thời hạn được xác định theo thời hạn của dự án
5	Đất trường học	7.597,32	Thời hạn được xác định theo thời hạn của dự án
6	Đất tái định cư	1.443,62	Thời hạn được xác định theo thời hạn của dự án, khi chuyển cho hộ gia đình, cá nhân thì thời hạn sử dụng đất lâu dài
	Tổng cộng	45.698,10	

* Diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nhu cầu sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất đối với toàn bộ dự án được xác định trên cơ sở các quyết định giao đất, cho thuê đất và đề nghị của Công ty TNHH Bất động sản Thiên Bút tại Công văn số 20/2021/TBP-KHTH ngày 22/4/2021 như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Hình thức và thời hạn giao đất
I	Đất ở quy hoạch	200.507,01	
1	Đất ở tái định cư	18.596,34	Giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án, tính từ ngày UBND tỉnh ký

			Quyết định giao đất; khi chuyển cho hộ gia đình, cá nhân thì thời hạn sử dụng lâu dài
2	Đất ở chia lô	181.910,67	Giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án, tính từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định giao đất; khi chuyển cho hộ gia đình, cá nhân thì thời hạn sử dụng lâu dài
II	Đất công trình công cộng + Dịch vụ	25.850	Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 49 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định
III	Đất trường học	13.232,23	Giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất theo thời hạn thực hiện dự án đầu tư, tính từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định giao đất
IV	Đất công viên cây xanh	42.182,28	
V	Không gian mặt nước	982,97	
VI	Đất giao thông	146.320,5	
	Tổng cộng	429.074,99	

* Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mặt cắt đường được xác định trên cơ sở rà soát theo quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án Khu đô thị An Phú Sinh được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 như sau:

STT	Vị trí các loại đất theo quy hoạch	Tổng diện tích
A	Phường Nghĩa Chánh	154.880,12
I	Đất ở liên kế	130.917,78
1	Đường có mặt cắt 32m, lòng đường 18m (đường Lê Thánh Tôn)	9.327,25
2	Đường có mặt cắt 24m, lòng đường 16m (đường quy hoạch)	1.573,68
3	Đường có mặt cắt 18,5-20,5m, lòng đường 10,5m (đường quy hoạch)	14.995,97
4	Đường có mặt cắt 19,4m, lòng đường 8,0m (đường quy hoạch)	1.223,85
5	Đường có mặt cắt 10,5m-13,5m, lòng đường 7,5m (đường quy hoạch)	15.072,52
6	Đường có mặt cắt 15,5m lòng đường 5,5m (đường quy hoạch)	4.916,13

7	Đường có mặt cắt 9,5-11,5m, lòng đường 5,5m (đường quy hoạch)	83.808,38
II	Đất thương mại dịch vụ	23.962,34
1	Đường có mặt cắt 32m, lòng đường 18m (đường Lê Thánh Tôn)	4.328,68
2	Đường có mặt cắt 11,5m, lòng đường 5,5m	19.633,66
B	Xã Nghĩa Đông	52.880,35
I	Đất ở liên kế	50.992,59
1	Đường có mặt cắt 32m, lòng đường 18m (đường Lê Thánh Tôn)	488,86
2	Đường có mặt cắt 24m, lòng đường 16m (đường quy hoạch)	3.099,48
3	Đường có mặt cắt 10,5m-13,5m, lòng đường 7,5m (đường quy hoạch)	12.277,44
4	Đường có mặt cắt 9,5-11,5m, lòng đường 5,5m (đường quy hoạch)	35.126,81
II	Đất thương mại dịch vụ	1.887,76
1	Đường có mặt cắt 11,5m, lòng đường 5,5m	1.887,76
	Tổng cộng	207.760,47

d) Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quy hoạch lấy trục đường Lê Thánh Tôn nổi dài và trục đường chính Bắc - Nam giữ vai trò là trục trung tâm cảnh quan, kết nối với các khu chức năng của Khu đô thị. Các công trình công cộng trên trục cảnh quan này được xây dựng với quy mô lớn, hiện đại, giữ vai trò là điểm nhấn kiến trúc cho cả khu vực.

- Nhà ở khu dân cư chủ yếu theo hai hình thức: Nhà ở liên kế và nhà ở dạng biệt thự, trong đó khu nhà ở liên kế sẽ được thiết kế sử dụng một số mẫu nhà khác nhau cho từng dãy phố tạo nên các không gian ở khác nhau tùy theo nhu cầu của người sử dụng và làm phong phú sinh động cho bộ mặt kiến trúc khu đô thị.

- Các công trình công cộng thương mại dịch vụ cao tầng là những điểm nhấn kiến trúc chính của đô thị, được đặt tại các vị trí đầu mối giao thông, trước công trình có quảng trường có bố trí sân, vườn hoa, đài phun nước góp phần tạo mỹ quan đô thị và thuận tiện cho hoạt động của bản thân công trình; Các công trình phúc lợi công cộng như nhà trẻ, mẫu giáo được bố trí tại trung tâm nhóm nhà, bảo đảm bán kính sử dụng ngắn nhất.

- Bố trí hệ thống cây xanh công viên vườn hoa, cây xanh đường phố kết hợp với các công trình kiến trúc, góp phần tăng mỹ quan đô thị.

e) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

* San nền:

Khu vực quy hoạch đa phần có địa hình thấp trũng nên phải tôn nền cho phù hợp. Cao độ nền thiết kế dựa vào cao độ khống chế của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phần còn lại của phường Nghĩa Chánh. Hướng dốc chính từ Tây sang Đông và dốc về phía đường Bích Khê. Các lô đất được bao quanh bởi đường giao thông được thiết kế dốc từ giữa lô đất thấp dần về phía đường với độ dốc nền tối thiểu $i \geq 0,004$. Nền vỉa hè cao hơn mặt đường 0,15-0,2m tại vị trí tiếp giáp, nền sân vườn bằng vỉa hè tại vị trí tiếp giáp, nền công trình cao hơn sân vườn $> 0,3m$ (tùy thuộc vào yêu cầu kiến trúc và công năng sử dụng của công trình).

* Thoát nước mưa:

- Dùng hệ thống riêng cho thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt. Toàn khu quy hoạch được chia thành các lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Phía Tây đường Trần Khánh Dư và phía Nam đường Lê Thánh Tôn (nối dài): Hướng thoát từ Tây sang Đông.

+ Lưu vực 2: Phía Đông đường Trần Khánh Dư: Hướng thoát từ Đông sang Tây.

+ Lưu vực 3: Phần diện tích đường Lê Thánh Tôn (nối dài): Hướng thoát chính từ Tây sang Đông.

+ Lưu vực 4: Phần diện tích phía Bắc đường Lê Thánh Tôn (nối dài): Lưu vực tập trung thoát nước về tuyến kênh tiêu, từ đây nước mặt được thoát ra sông Trà Khúc tại vị trí cầu Bà He.

- Hệ thống thoát nước mưa cho Khu đô thị được sử dụng các cống thoát nước tròn bê tông đúc sẵn đường kính từ 600mm đến 1500mm. Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí hố ga thu nước mặt với khoảng cách trung bình giữa các ga thu là 35m - 40m.

* Giao thông:

- Đường xuống bến xe Chín Nghĩa đoạn đi qua khu quy hoạch có mặt cắt ngang lộ giới rộng 18,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường trục chính:

+ Trục đường Lê Thánh Tôn (nối dài) có mặt cắt ngang lộ giới rộng 32m, trong đó lòng đường rộng 2x8m, dải phân cách giữa 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m.

+ Trục đường Trần Khánh Dư được điều chỉnh hướng tuyến cho phù hợp với hiện trạng có mặt cắt ngang lộ giới rộng 24m, trong đó lòng đường rộng 2x7m, dải phân cách giữa rộng 1m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

+ Đường trục chính Bắc Nam đi qua đất dự án Khu Liên hiệp Bến xe có mặt cắt ngang lộ giới rộng 20,5m, trong đó lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Các trục đường khu vực, đường nội bộ vào nhóm nhà ở gồm các loại:

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 19,4m, trong đó lòng đường rộng 8,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,5m, dải phân cách rộng 8,4m.

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 13,5m, trong đó lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 11,5m, trong đó lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè phía khu dân cư rộng 3m.

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 10,5m, trong đó lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè phía khu dân cư rộng 3m (Đường đi theo theo tuyến kênh Thạch Nham).

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 15,5m, trong đó lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m (Vỉa hè mỗi bên có dải cây xanh rộng 2m).

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 11,5m, trong đó lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 10,5m, trong đó lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè một bên rộng 3m, một bên rộng 2m.

+ Loại có mặt cắt ngang lộ giới rộng 9,5m, trong đó lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè một bên rộng 2m.

*** Cấp nước:**

Trước mắt, sử dụng từ nguồn cấp nước chung của Thành phố Quảng Ngãi thông qua tuyến đường ống cấp nước Ø300 đang chuẩn bị đầu tư xây dựng dọc theo trục đường Đinh Tiên Hoàng và đường ống cấp nước Ø100 đi dọc theo trục đường xuống bến xe Chín Nghĩa. Trong tương lai khi đầu tư đường ống cấp nước dọc theo trục đường Bích Khê theo quy hoạch thành phố sẽ bổ sung nguồn cấp nước cho Khu đô thị.

*** Cấp điện:**

Sử dụng điện lưới quốc gia thông qua tuyến đường dây 22KV đi nổi dọc theo tuyến đường Đinh Tiên Hoàng và tuyến đường dây 22KV đi nổi dọc theo tuyến đường Trần Khánh Dư được cấp từ trạm 110/22KV của thành phố Quảng Ngãi.

*** Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước thải: Đường cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng biệt với đường cống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ khu công cộng, thương mại dịch vụ, khu ở cao tầng, các khu biệt thự, nhóm nhà được thu bằng hệ thống cống kín đặt dọc theo vỉa hè đường phố. Các tuyến cống này có nhiệm vụ thu gom và vận chuyển nước thải từ các khu vực, tập trung về các tuyến cống chính của khu vực và dẫn nước về các trạm xử lý nước thải cục bộ trong Khu quy hoạch. Trên chiều dài các tuyến cống chính, tại những nơi có độ sâu chôn ống quá lớn sẽ đặt trạm bơm cục bộ, công suất mỗi trạm khoảng 1000m³/ngày đêm. Hệ thống đường ống dùng cống tròn từ Ø250 - Ø500mm để thu gom nước thải sinh hoạt dẫn về các trạm xử lý nước thải cục bộ trong khu quy hoạch.

- Vệ sinh môi trường: Nước bẩn sinh hoạt từ các công trình và hộ gia đình phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống chung. Bố trí thùng rác công cộng trên vỉa các trục đường, trong khuôn viên công trình khoảng cách hợp lý; Khu vực hỗn hợp có hệ thống thu gom và bãi tập kết

riêng. Các cơ quan và hộ gia đình phải tự giác tập hợp rác thải của mình vào đúng các vị trí qui định. Rác thải sẽ được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo qui định.

V. Phương pháp xác định giá đất:

Thực hiện việc lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 8 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo đó, sử dụng phương pháp thặng dư làm phương pháp chủ đạo để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất kết hợp với phương pháp so sánh trực tiếp để tính toán đơn giá đầu vào tạo doanh thu theo phương pháp thặng dư (tính toán đơn giá áp dụng cho các tuyến đường theo quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án). Cụ thể:

- Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản.

- Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

VI. Kết quả xác định giá đất:

1. Phương pháp so sánh trực tiếp:

Theo kết quả điều tra, thu thập thông tin các thửa đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường, kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại các khu vực lân cận, dự án tương đồng trong thời gian không quá 02 năm so với thời điểm định giá đất và trên cơ sở dữ liệu từ ngân hàng dữ liệu của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung; phân tích, so sánh, điều chỉnh và xác định giá đất để tính toán đơn giá đầu vào tạo doanh thu theo phương pháp thặng dư như sau:

1.1. Khu vực phường Nghĩa Chánh

* Đối với đất ở:

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 32m, lòng đường 18m: 18.222.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 24m, lòng đường 16m: 12.477.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 18,5-20,5m, lòng đường 10,5m: 11.604.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 19,4m, lòng đường 8m: 9.079.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 10,5-13,5m, lòng đường 7,5m: 8.625.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 15,5m, lòng đường 5,5m: 7.736.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 9,5-11,5m, lòng đường 5,5m: 7.437.000 đồng/m².

* Đối với đất công trình công cộng, dịch vụ:

- Đơn giá đất công trình công cộng, dịch vụ đối với đường có mặt cắt 32m, lòng đường 18m: 8.036.000 đồng/m².

- Đơn giá đất công trình công cộng, dịch vụ đối với đường có mặt cắt 11,5m, lòng đường 5,5m: 3.280.000 đồng/m².

1.2. Khu vực xã Nghĩa Đông:

* Đối với đất ở:

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 32m, lòng đường 18m: 17.030.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 24m, lòng đường 16m: 11.718.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 10,5-13,5m, lòng đường 7,5m: 8.061.000 đồng/m².

- Đơn giá đất ở đối với đường có mặt cắt 9,5-11,5m, lòng đường 5,5m: 6.951.000 đồng/m².

* Đối với đất công trình công cộng, dịch vụ:

- Đơn giá đất công trình công cộng, dịch vụ đối với đường có mặt cắt 11,5m, lòng đường 5,5m: 3.065.000 đồng/m².

2. Phương pháp thặng dư:

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 34121000097 ngày 09/6/2011 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì tiến độ thực hiện của dự án là 7 năm, từ Quý I/2011 đến Quý II/2017. Theo đó, thời gian phân bổ doanh thu, chi phí phát triển cho vòng đời dự án là 07 năm, thực hiện việc đầu tư hạ tầng dự kiến tính trong 06 năm đầu, doanh thu phát triển dự kiến phát sinh kể từ năm thứ 02 và kết thúc vào năm thứ 07. Tuy nhiên, qua theo dõi thị trường bất động sản trong thời gian qua thì diễn biến thị trường không theo quy luật, xu hướng tăng, giảm cụ thể mà thay đổi cục bộ trong thời gian ngắn tại một số khu vực do tác động của một số nhóm tổ chức, cá nhân tạo hiện tượng sốt ảo, bong bóng, thổi giá bất động sản để trục lợi, sau đó đưa thị trường vào trạng thái vỡ bong bóng, giảm giá mạnh, khả năng thanh khoản thấp; do vậy, việc dự kiến hệ số điều chỉnh giá đất để tính doanh thu trong vòng đời dự án Khu đô thị An Phú Sinh cho thời gian 07 năm tại thời điểm hiện nay là rất khó nhận định, không chính xác. Đồng thời, theo ý kiến kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại phiên họp thẩm định ngày 29/7/2021 và ngày 20/10/2021, Sở

Tài nguyên và Môi trường đã có giải trình, báo cáo đề xuất tính toán theo phương án 2 (phương án dự kiến doanh thu phát triển 03 năm) tại Công văn số 3599/STNMT-QLĐĐ ngày 04/8/2021 và Công văn số 5114/STNMT-QLĐĐ ngày 22/10/2021; tiếp theo ý kiến kết luận tại Thông báo số 49/TB-HĐTĐGD ngày 06/12/2021 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 6009/STNMT-QLĐĐ ngày 10/12/2021 đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, hoàn thiện phương án giá đất; trường hợp đủ căn cứ, cơ sở dữ liệu thông tin thị trường để dự báo giá bán tính doanh thu trong vòng đời dự án cho thời gian 07 năm tại thời điểm hiện nay thì tính toán doanh thu phát triển cho thời hạn 07 năm nhưng phải nêu rõ cơ sở pháp lý và tính toán bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho từng năm tạo doanh thu; trường hợp không đủ căn cứ, cơ sở dữ liệu thông tin thị trường để dự báo giá bán, dự kiến hệ số điều chỉnh giá đất tính doanh thu phát triển cho thời gian 07 năm thì chỉ ước tính tối đa các khoản doanh thu, chi phí phát triển cho vòng đời dự án được phân bổ trong thời gian 03 năm tương tự như mức ước tính thời gian tối đa đối với phương án giá đất các dự án trong thời gian gần đây đã được Hội đồng thẩm định thống nhất thông qua và được UBND tỉnh phê duyệt. Do đó, trên cơ sở kết quả rà soát, Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung đề xuất tính doanh thu, chi phí phát triển cho vòng đời dự án được phân bổ trong thời gian 03 năm, với tỷ lệ phân bổ 30%; 40%; 30%.

2.1. Tổng doanh thu phát triển của dự án:

* Các chỉ tiêu tính toán:

- Đơn giá đất để tính doanh thu phát triển của dự án: Sử dụng đơn giá đất đầu vào đã được xác định tại phương pháp so sánh nêu trên.

- Diện tích: tổng diện tích đất ở tính thu tiền sử dụng đất là **181.910,67 m²** và tổng diện tích đất công trình công cộng, dịch vụ tính cho thời hạn 49 năm là **25.850 m²** theo quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đã được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015.

- Hệ số tăng giá đất hàng năm: $(1+0\%)^i$

Qua khảo sát diễn biến thị trường bất động sản tại khu vực dự án, Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất trong vòng đời dự án là bằng 1,0.

- Tỷ lệ doanh thu hàng năm (theo tiến độ bán hàng dự kiến của dự án):

+ Đối với đất ở: Năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

+ Đối với đất công trình công cộng, dịch vụ: Năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

- Hệ số chiết khấu: Công thức: $1/(1+r)^i$, trong đó: $r = 10,5\%$ (tính bằng lãi suất tiền vay trung hạn bình quân của các Ngân hàng thương mại Nhà nước), i là năm thứ i của dự án.

* Kết quả tính toán doanh thu phát triển của dự án là: **1.362.525.750.648 đồng.**

2.2. Tổng chi phí phát triển của dự án:

a) Chi phí đầu tư hạ tầng (Ght):

- Suất vốn đầu tư (bao gồm các chi phí xây dựng, thiết bị, quản lý dự án đầu tư xây dựng, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng): Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị thuộc vùng 3 có quy mô từ 20ha đến 50ha là **829.790 đồng/m².**

- Diện tích đầu tư hạ tầng kỹ thuật: **429.074,99 m² - 14.843,04m² = 414.231,95 m²**, trong đó:

+ Tổng diện tích đầu tư theo quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 của UBND thành phố Quảng Ngãi: 429.074,99 m².

+ Tổng diện tích phần đường và vỉa hè của tuyến đường Lê Thánh Tôn nằm trong quy hoạch dự án An Phú Sinh được phê duyệt tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015: 14.843,04m² (Theo theo Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Lê Thánh Tôn, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến Ngã tư Ba La) và nội dung xác nhận của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 5001/UBND-XD ngày 22/11/2021 thì việc đầu tư tuyến đường Lê Thánh Tôn (kể cả đoạn qua dự án Khu đô thị An Phú Sinh) hiện nay là do UBND thành phố Quảng Ngãi thực hiện đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước).

- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật không bao gồm thuế VAT: Ght = $(414.231,95 \text{ m}^2 \times 829.790 \text{ đồng/m}^2) / 1,1 = \mathbf{312.477.754.355 \text{ đồng}}$

b) Chi phí thuê tư vấn quản lý dự án nước ngoài (Gtv):

Gtv = (1) + (2) + (3) = **10.740.799.208 đồng.**

(1) Theo Hợp đồng số PM/NIBC/ANPHUSINH 20111003 ngày 9/10/2011 và các hóa đơn giá trị gia tăng: $1.170.429.290 / 1,1 = \mathbf{1.064.026.627 \text{ đồng.}}$

(2) Theo Hợp đồng số PM/NIBC/ANPHUSINH 20111004 ngày 9/10/2011 và các hóa đơn giá trị gia tăng: $260.258.386 / 1,1 = \mathbf{236.598.533 \text{ đồng.}}$

(3) Theo Hợp đồng số PM/020705/ANPHUSINH/NIBC ngày 9/10/2011 và các hóa đơn giá trị gia tăng: $10.384.191.453 / 1,1 = \mathbf{9.440.174.048 \text{ đồng.}}$

c) Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐGTĐMT):

Gmt = $126.000.000 \text{ đồng} / 1,1 = \mathbf{114.545.455 \text{ đồng.}}$

(Theo Hợp đồng số 04/2011/HĐTV ngày 25/4/2011 giữa Công ty TNHH Một thành viên Bất động sản Thiên Bút và Công ty TNHH Môi trường VIETGREEN; hóa đơn giá trị gia tăng số 0000004 ngày 31/10/2012)

Ght + Gtv + Gmt = **323.333.099.018 đồng.**

d) Chi phí dự phòng (DP): Theo hướng dẫn tại Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng: bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và dự phòng do yếu tố trượt giá: $DP = DP1 + DP2$

- Dự phòng chi phí cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh (DP1): tính bằng 10% tổng chi phí đầu tư (Gđt).

$DP1 = (Ght + Gtv + Gmt) \times 10\% = 323.333.099.018 \times 10\% =$
32.333.309.902 đồng.

- Dự phòng chi phí cho yếu tố trượt giá (DP2):

$DP2 = [(1 + Ibq)^i - 1] \times (Vt - LVt) = 0 \text{ đồng.}$ Trong đó, Ibq là hệ số trượt giá (Ibq = 0%).

Tổng chi phí dự phòng: $DP = DP1 + DP2 =$ **32.333.309.902 đồng.**

* Tổng chi phí đầu tư (Gđt): $Ght + Gtv + Gmt + DP =$ **355.666.408.920 đồng.**

Tổng chi phí đầu tư sau khi chiết khấu về hiện tại: $\Sigma (C_i) = C_i \times (1/(1+r)^i) =$ **292.144.388.286 đồng.** Trong đó C_i là chi phí năm thứ i của dự án

đ) Chi phí quảng cáo, bán hàng (Gbh): Tham khảo phụ lục kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-TNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và căn cứ vào tình hình thực tế đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, tính chi phí quảng cáo, bán hàng bằng 1% tổng doanh thu phát triển.

Tổng chi phí quảng cáo bán hàng: $Gbh = 1\% \times 1.362.525.750.648 \text{ đồng} =$
13.625.257.506 đồng.

e) Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (LDN) = LN1 + LN2: Tham khảo phụ lục kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và căn cứ vào tình hình thực tế đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, tính lợi nhuận của nhà đầu tư bằng 15% chi phí đầu tư hạ tầng và giá trị khu đất cần xác định giá:

- $LN1 = 15\% \times Gđt = 15\% \times 292.144.388.286 \text{ đồng} =$ **43.821.658.243 đồng**

- $LN2 = 15\% \times Vc$ (Vc : giá trị của khu đất theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt)

* Tổng chi phí phát triển của dự án = $Gđt + Gbh + LDN =$
349.591.304.036 đồng + 15% x Vc.

2.3. Tổng giá trị của khu đất cần xác định giá và Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bình quân của dự án:

Tổng giá trị của khu đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 là $(Vc) = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$

$$= 1.362.525.750.648 \text{ đồng} - (349.591.304.036 \text{ đồng} + 15\% \times Vc)$$

$$\Rightarrow Vc = \mathbf{880.812.562.271 \text{ đồng.}}$$

Trong đó:

- Đơn giá đất ở bình quân của dự án: **4.556.471 đồng/m²**.

- Đơn giá đất công trình công cộng, dịch vụ bình quân của dự án: **2.009.404 đồng/m²**.

2.4. Số tiền sử dụng đất đối với diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh (giao đất giai đoạn 2) cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (Đồng)
1	Đất ở	15.746,48	4.556.471	71.748.379.472
2	Đất công trình công cộng dịch vụ	2.151,39	2.009.404	4.323.011.672
	Tổng cộng			76.071.391.144
	Làm tròn			76.071.391.000

Từ những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút để thực hiện dự án Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

1. Số tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014, điều chỉnh tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 (giao đất giai đoạn 2) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị An Phú Sinh được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 là **76.071.391.000 đồng (Bảy mươi sáu tỷ không trăm bảy mươi một triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng)**. Số tiền sử dụng đất này tương ứng với diện tích đất ở tính thu tiền sử dụng đất là **15.746,48 m²** và diện tích đất công trình công cộng, dịch vụ tính cho thời hạn 49 năm là **2.151,39 m²** theo Quyết định giao đất số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh. Trong đó: Giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất bình quân của dự án là **4.556.471 đồng/m²**; Giá đất công trình công cộng, dịch vụ

tính thu tiền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất) cho thời hạn 49 năm bình quân của dự án là **2.009.404 đồng/m²**.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định nêu trên chỉ phù hợp khi chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo đúng các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 nhưng đồng thời phải lập thủ tục điều chỉnh loại bỏ việc đầu tư phần diện tích 14.843,04 m² tuyến đường Lê Thánh Tôn ra khỏi đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị An Phú Sinh; điều chỉnh giao phân diện tích đất giao thông này cho UBND thành phố Quảng Ngãi để thực hiện đầu tư theo Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý trong phương án xác định giá.

3. Giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất bình quân của dự án và giá đất công trình công cộng, dịch vụ tính thu tiền sử dụng đất (hoặc tiền thuê đất) cho thời hạn 49 năm bình quân của dự án tại khoản 1 nêu trên là cơ sở để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút để thực hiện dự án Khu đô thị An Phú Sinh (giai đoạn 2) tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi theo diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 30/6/2014, điều chỉnh tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 23/9/2020.

4. Đối với đất ở tái định cư, đất giao thông, cây xanh, trường học, không gian mặt nước, sau khi thực hiện đầu tư chủ đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng mà không thu lại bất cứ khoản kinh phí đầu tư hạ tầng nào.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Tài chính (TT HĐTD giá đất cụ thể);
- GD, các PGD Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(cn)

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung