

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 về Quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 về việc quy định Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của

UBND tỉnh; số 5112/2023/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 117/QĐ-UBND ngày 09/01/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa; số 1105/QĐ-UBND ngày 30/3/2020 về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư phía Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa; số 3325/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa; số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 248/TTr-SNNMT ngày 09/02/2026; kèm theo Thông báo số 39/TB-HĐTĐGD ngày 05/02/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang) và Công văn số 3109/UBND-KTTC ngày 14/02/2026 của UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang) đối với Công ty CP XD và TM Xuân Hưng, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin chung về khu đất cần định giá.

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thuộc dự án Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang) được xác định theo Bản đồ quy hoạch kèm theo Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND tỉnh tại các ô đất ở chia lô ký hiệu là BT-01:03; BT-01:04; BT-01:05; BT-01:08; BT-01:09; BT-01:10 nằm trong ranh giới lô đất BT-01.

1.2. Diện tích, nội dung điều chỉnh, mục đích sử dụng đất:

a) Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ: 5.609,7 m².

b) Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh hợp nhất 06 lô đất biệt thự có ký hiệu là BT-01:03; BT 01:04; BT-01:05; BT-01:08; BT-01:09; BT-01:10 thành lô đất biệt thự có ký hiệu là BT-01:11.

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng) tại các ô đất ở chia lô, ký hiệu: là BT- 01:03; BT-01:04; BT-01:05; BT-01:08; BT-01:09; BT-01:10 nằm trong ranh giới lô đất BT-01.

c) Mục đích sử dụng đất: đất ở.

2. Giá đất cụ thể:

2.1. Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở (2.437,2 m²) trước khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 10.606.226 đồng/m² (*Bằng chữ: Mười triệu, sáu trăm lẻ sáu nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở (2.437,2 m²) sau khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 11.841.221 đồng/m² (*Bằng chữ: Mười một triệu, tám trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm hai mươi một đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Nhà đầu tư (Công ty CP XD và TM Xuân Hưng) phải đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án, các nghĩa vụ liên quan theo hợp đồng thực hiện dự án và quy định của pháp luật. Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình trong phương án giá đất sử dụng suất vốn đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền thì Công ty CP XD và TM Xuân Hưng phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, chấp hành nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định.

Trường hợp, Công ty CP XD và TM Xuân Hưng xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch thì tiền sử dụng đất chênh lệch nộp ngân sách Nhà nước được xác định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên Phong (Tổ chức tư vấn xác định giá đất), chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng, lựa chọn phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, việc lập báo cáo thuyết minh xây dựng

phương án giá đất, Chứng thư định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính đầy đủ của Tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất, hồ sơ phương án giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu tại phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang).

3. Các sở, ngành, đơn vị là thành viên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang) theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang) chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó, theo quy định tại khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

5. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

5.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (bao gồm thông tin liên quan để xác định khoản tiền nộp bổ sung

trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch (nếu có) theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh và quy định của pháp luật hiện hành; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thực hiện.

b) Thực hiện lưu trữ, cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai báo cáo thuyết minh phương án giá đất, quyết định giá đất trên Cổng thông tin điện tử theo quy định tại khoản 11 mục III phần IV Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 6 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

c) Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định giá đất cụ thể, gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 43 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

d) Thực hiện rà soát lại nghĩa vụ tài chính của Dự án khi có yêu cầu, kiến nghị của các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

5.2. Thuế tỉnh Thanh Hoá thực hiện tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang), khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và thông báo cho Công ty CP XD và TM Xuân Hưng nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật, đảm bảo không thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

5.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thuế tỉnh Thanh Hoá, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ quy định của pháp luật, có trách nhiệm hướng dẫn UBND phường Hạc Thành, Công ty CP XD và TM Xuân Hưng thực hiện các bước tiếp theo theo quy định; đồng thời, thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

5.4. Công ty CP XD và TM Xuân Hưng (nhà đầu tư) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp đầy đủ tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây đường CSEDP thuộc khu dân cư Tây Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Đông Quang), khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch (nếu có) theo quy định của pháp luật.

b) Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình trong phương án giá đất sử dụng suất vốn đầu tư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây

dựng để ước tính chi phí phát triển, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền thì Công ty CP XD và TM Xuân Hưng phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, chấp hành nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định.

c) Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu, kiến nghị của các cơ quan có thẩm quyền về việc rà soát lại phương án giá đất, thì thực hiện theo các yêu cầu, kiến nghị đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

d) Tập trung các nguồn lực để hoàn thành dự án, hạch toán, kê khai đầy đủ các nghĩa vụ thuế trong quá trình khai thác, kinh doanh tại dự án theo quy định của pháp luật.

5.5. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu, tổ chức thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định này, quy định của pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND phường Hạc Thành; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty CP XD và TM Xuân Hưng, Giám đốc Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên Phong và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXDKH, NNMT, KTTC_(ĐNV), QDGD 25-32

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Cao Văn Cường