

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc)

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 về 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 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; 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 3366/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 về việc thành lập Cụm công nghiệp Liên Hoa, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa; số 3599/QĐ-UBND ngày 05/9/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 3366/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 về việc thành lập Cụm công nghiệp Liên Hoa, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa; số 4449/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 về việc cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh thuê đất tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa; 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 183/TTr-SNNMT ngày 31/01/2026; kèm theo Thông báo số 35/TB-HĐTĐGD ngày 30/01/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc), tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 377/STP-XDKTVB ngày 07/02/2026 của Sở Tư pháp và Công văn số 3109/UBND-KTTC ngày 14/02/2026 của UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc) đối với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin chung về khu đất.

1.1. Vị trí: khu đất cần định giá thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa thuộc địa phận xã Hoa Lộc và xã Liên Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc).

Vị trí, ranh giới được xác định theo Trích lục bản đồ khu đất số 809/TLBĐ tỷ lệ 1/1000, do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập ngày 30/10/2024.

1.2. Diện tích, thời gian thuê đất và hình thức thuê đất:

a) Diện tích thuê đất để thực hiện dự án: 371.362,4 m².

b) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

c) Thời gian thuê đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh thuê đất

d) Mục đích sử dụng đất: Đất cụm công nghiệp.

2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích thuê đất 371.362,4 m² (mục đích thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc), thời hạn thuê đất 50 năm, Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 536.131 đồng/m² (*Bằng chữ: Năm trăm ba mươi sáu nghìn, một trăm ba mươi một đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh) 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 cho thuê thực hiện dự án; đồng thời, được xác định cho mục đích thuê đất, chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, hồ sơ có liên quan và tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Trường hợp, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh xin chuyển mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng 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 định giá và tư vấn đầu tư Quốc tế (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 xây dựng 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 về giá đất 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. Công ty Cổ phần xây dựng PACICO (Đơn vị tư vấn thẩm tra dự toán) chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng đối với các hạng mục công trình dự án Cụm Công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc) tại Báo cáo số 61/BCTT-PA ngày 10/7/2025 theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất; trường hợp phát hiện kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình có sai sót ảnh hưởng đến giá đất cụ thể đã được phê duyệt, phải kịp thời báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ

đầu tư dự án để rà soát phương án giá đất cụ thể, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

3. 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, đề xuất, kết quả tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án nêu trên theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc).

4. 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 Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc) theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc) 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.

6. 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:

6.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (bao gồm thông tin để xác định khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (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 và 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 và quy định của pháp luật hiện hành.

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.

6.2. Thuế tỉnh Thanh Hoá thực hiện tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo quy định và thông báo cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật, đảm bảo không làm thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

6.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Tư pháp; Thuế tỉnh Thanh Hoá, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ quy định của pháp luật, có trách nhiệm hướng dẫn UBND xã Hoa Lộc, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh thực hiện các bước tiếp theo, hoàn thiện các thủ tục đầu tư theo quy định; đồng thời, thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

6.4. Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh (Chủ đầu tư) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

b) Đối với dự toán chi phí xây dựng dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Liên Hoa tại xã Liên Lộc và xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hoa Lộc) do Công ty Cổ phần xây dựng PACICO thẩm tra tại Báo cáo số 61/BCTT-PA ngày 10/7/2025 sử dụng để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi cung cấp và sử dụng dự toán xây dựng do tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ (thứ tự ưu tiên số 2) để xác định chi phí phát triển trong phương án giá đất; báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường kết quả thực hiện và giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án trong trường hợp Chủ đầu tư không đầu tư theo dự toán, thiết kế mà Chủ đầu tư đã đề xuất, đề rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án: nếu phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung (tăng tiền thuê đất) thì Chủ đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền thuê đất thì Chủ đầu tư không được ngân sách nhà nước hoàn trả; đồng thời, nộp bổ sung nghĩa vụ tài

chính (tiền thuê đất) trong trường hợp bộ, ngành Trung ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán, cơ quan có liên quan kiểm tra và kết luận giảm giá trị đầu tư hạ tầng theo dự toán mà Chủ đầu tư đã đề xuất.

c) Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm tra thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát lại phương án giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh phải chấp hành nộp bổ sung đầy đủ tiền thuê đất theo quy định, nếu giảm tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Chủ đầu tư không được nhà nước hoàn trả tiền thuê đất chênh lệch giảm.

d) Tập trung các nguồn lực khẩn trương triển khai 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.

6.5. 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, Công Thương, Xây dựng, Tư pháp; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND xã Hoa Lộc; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Lam Kinh, Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng PACICO, Giám đốc Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Quốc tế 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 Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXDKH, NNMT, KTTC_(ĐNV).
QDGD 25-24

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường