

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hóa (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại)

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 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định 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; Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ về Quỹ phát triển đất;

Căn cứ Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh về việc quy định bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 3527/2017/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất điều chỉnh thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 05/7/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất dự án khác của dự án Cầu qua sông Nhà Lê, thuộc

tuyến đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (Hợp đồng BT) cho Công ty cổ phần sông Mã tại phường Đông Vệ, phường Lam Sơn và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại); Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh ban hành quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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; Công văn số 20445/UBND-KTTC ngày 20/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện xác định, thẩm định, ban hành Quyết định giá đất cụ thể các dự án;

Theo Thông báo số 7805/TB-HĐTĐGD ngày 15/8/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa - nay là phường Hạc Thành (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1453/TTr-SNNMT ngày 26/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hoá (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại) đối với Công ty cổ phần sông Mã, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin chung về khu đất.

1.1. Vị trí: khu đất cần định giá là khu đất hỗn hợp thương mại tại phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa, được giao dự án khác của dự án Cầu qua sông nhà Lê, thuộc tuyến đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa theo Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của UBND tỉnh (phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 1712/QĐ-UBND ngày 09/5/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh).

Vị trí, ranh giới được xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính số 46/TLBĐ, do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa) lập ngày 22/01/2018.

1.2. Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn giao đất

a) Diện tích giao đất: tổng diện tích khu đất 4.757 m² (gồm: đất xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại: 2.000 m²; diện tích đất bãi đỗ xe công cộng, cây xanh: 2.757,0 m²).

b) Mục đích sử dụng đất: để xây dựng công trình hỗn hợp thương mại thuộc khu tái định cư đường Đại lộ Đông Tây, phường Đông Vệ và phường Lam Sơn, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), trong đó có diện tích đất ở tại đô thị - mã loại đất ODT theo Trích lục Bản đồ địa chính số 46/TLBĐ ngày 22/01/2018.

c) Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

- Đối với diện tích đất xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại: 2.000 m².

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Thời hạn giao đất: 50 năm kể từ ngày 15/5/2018, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với diện tích đất bãi đỗ xe công cộng, cây xanh: 2.757,0 m². Giao Công ty cổ phần sông Mã đầu tư hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi hoàn thành bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường Đông Vệ (nay là phường Hạc Thành) quản lý sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất cụ thể

2.1. Giá đất cụ thể đối với diện tích đất xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại (2.000 m²) trước khi điều chỉnh quy hoạch và sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 14.671.580 đồng/m² (*Bằng chữ: Mười bốn triệu, sáu trăm bảy mươi một nghìn, năm trăm tám mươi đồng trên mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể đối với diện tích đất xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại (2.000 m²) sau khi điều chỉnh quy hoạch và sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 21.426.530 đồng/m² (*Bằng chữ: Hai mươi một triệu, bốn trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm ba mươi đồng trên mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Công ty cổ phần sông Mã) 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 cổ phần sông Mã 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 và cam

kết tại văn bản số 59/CV-SM ngày 11/6/2025, văn bản số 24/CV-SM ngày 24/3/2025.

Trường hợp, Công ty cổ phần sông Mã 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 xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất quy định tại Điều 33 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 tư vấn đầu tư xây dựng Thăng Long chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng tại văn bản số 1504/2025/TTr-TL ngày 15/4/2025 theo quy định tại điểm b 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 thẩm định nội dung 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, kết quả rà soát phương án giá đất theo các văn bản chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hoá.

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 làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hoá (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại) 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 làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hoá (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại) 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 theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh (bao gồm thông tin liên quan để xác định khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch (nếu có)).

b) 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.

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 sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hoá (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại), 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 cổ phần sông Mã nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

6.3. Sở Tài chính hướng dẫn UBND phường Hạc Thành và Công ty cổ phần Sông Mã thực hiện các trình tự, thủ tục phát sinh (nếu có) liên quan Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.

6.4. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, 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 phường Hạc Thành, Công ty cổ phần sông Mã 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.

6.5. Công ty cổ phần sông Mã (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 tái định cư đường vành đai Đông Tây, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hoá (điều chỉnh tại vị trí khu đất có chức năng hỗn hợp thương mại), 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 kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng tại văn bản số 1504/2025/TTr-TL ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Thăng Long, để ước tính chi phí phát triển: Công ty cổ phần sông Mã 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 ngày 27/6/2024 của Chính phủ 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 của dự án trong trường hợp Nhà đầu tư không đầu tư theo dự toán, thiết kế mà Nhà đầu tư đã đề xuất, để rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án, nếu phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung (tăng tiền sử dụng đất) thì Nhà đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền sử dụng đất thì Nhà đầu tư không được ngân sách nhà nước hoàn trả; đồng thời, nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng 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 xây dựng công trình theo dự toán mà Nhà đầu tư đã đề xuất.

c) 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 cổ phần sông Mã 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 và cam kết tại văn bản số 59/CV-SM ngày 11/6/2025 và văn bản số 24/CV-SM ngày 24/3/2025.

d) 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 sử dụng đất so với tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư phải chấp hành nộp bổ sung đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định, nếu giảm tiền sử dụng đất so với tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất chênh lệch giảm.

đ) 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.

6.6. Giao 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND phường Hạc Thành, Công ty cổ phần sông Mã, Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Thăng Long, 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 Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTC_(ĐNV).
- QDGD 25-22

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Cao Văn Cường