

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Ngọc Vũ tại xã Thiệu Tiến (giai đoạn 2)

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 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 đã được sửa đổi,

bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022; số 2586/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 về việc cho Công ty TNHH Thanh Hưng Group thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Ngọc Vũ tại xã Thiệu Tiến;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 447/TTr-SNNMT ngày 26/3/2026; kèm theo Thông báo số 63/TB-HĐTĐGD ngày 26/3/2026 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 Ngọc Vũ tại xã Thiệu Ngọc và xã Thiệu Vũ, huyện Thiệu Hoá (nay là xã Thiệu Tiến) (giai đoạn 2).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Ngọc Vũ tại xã Thiệu Tiến (giai đoạn 2) đối với Công ty TNHH Thanh Hưng Group, gồm các nội dung như sau:

1. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 794/TLBĐ, do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 21/7/2025 và Bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, huyện Thiệu Hoá, tỉnh Thanh Hóa kèm theo Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 02/01/2025 của UBND tỉnh; giáp ranh như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường tỉnh lộ ĐT 507 (đường nối 3 Quốc lộ 45-47-217);
- Phía Tây Nam giáp hành lang Kênh Nam rồi đến tỉnh lộ ĐT 506B (quy hoạch là hành lang tỉnh lộ ĐT 506B bao giữa kênh Nam);
- Phía Đông Bắc giáp mỏ đá theo hiện trạng (quy hoạch là đường giao thông TP.TH-Ngọc Lặc);
- Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp hiện trạng (quy hoạch là đường giao thông liên xã).

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

- a) Diện tích thuê đất đợt 1: 164.456,3 m².
- b) Thời hạn thuê đất: Đến ngày 12/9/2074 (theo thời hạn tại Quyết định số 3681/QĐ-UBND ngày 12/9/2024 của UBND tỉnh).
- c) Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích thuê đất là 164.456,3 m² theo hình thức 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: 490.399 đồng/m² (*Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi nghìn, ba trăm chín mươi chín đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Thanh Hưng Group) 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 cho thuê để 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 duyệt, hồ sơ có liên quan tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

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 và tính chính xác, trung thực của kết quả tư vấn xác định giá đất theo quy định.

2. Công ty TNHH Huy Trinh (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 tại Văn bản số 05/TB-HT ngày 22/3/2026 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; trường hợp phát hiện kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng 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 và Chủ đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Ngọc Vũ tại xã Thiệu Tiến (giai đoạn 2) 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 tại phương án giá đất cụ thể Dự án nêu trên để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Ngọc Vũ tại xã Thiệu Tiến (giai đoạn 2).

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 thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Ngọc Vũ tại xã Thiệu Tiến (giai đoạn 2) 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 dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Ngọc Vũ tại xã Thiệu Tiến (giai đoạn 2) 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.

b) Thực hiện lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai trên Cổng thông tin điện tử toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể theo quy định.

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.

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 Thanh Hưng Group 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, Công Thương, 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 xã Thiệu Tiến, Công ty TNHH Thanh Hưng Group 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 Thanh Hưng Group (Chủ đầu tư) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp 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) 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 71/2024/NĐ-CP (thứ tự ưu tiên số 2) để xác định chi phí phát triển trong phương án giá đất; báo cáo các cơ quan chức năng

có liên quan về kết quả thực hiện và giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án trong trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện đầu tư theo đúng dự toán và thiết kế đã đề xuất để 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, kiến nghị của các cơ quan có thẩm quyền về việc rà soát tính 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.

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 Thiệu Tiến; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty TNHH Thanh Hưng Group, Giám đốc Công ty TNHH Huy Trịnh, 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 Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXDKH, NNMT, KTTC_(ĐNV), QDGD 25-36

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Cao Văn Cường