

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 Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (giai đoạn 1) (nay là phường Đông Sơn)

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 5474/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2022; số 5270/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trường mầm non và tiểu học kết hợp thể thao học đường tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn; số

3456/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Trường mầm non và tiểu học kết hợp thể thao học đường tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn; số 3535/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Trường mầm non và tiểu học kết hợp thể thao học đường tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn; số 2239/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 về việc cho Tổng Công ty đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1102/TTr-SNNMT ngày 13/7/2026 (kèm theo Thông báo số 115/TB-HĐTĐGD ngày 11/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (nay là phường Đông Sơn), tỉnh Thanh Hóa (giai đoạn 1)).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (giai đoạn 1) (nay là phường Đông Sơn) đối với Tổng Công ty đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá (giai đoạn 1):

1.1. Vị trí, địa điểm: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa phận thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (nay là phường Đông Sơn). Vị trí ranh giới thuê giai đoạn 1 theo Trích lục Bản đồ địa chính khu đất số 330/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 06/5/2022.

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

a) Diện tích đất thuê (giai đoạn 1): 13.700,2 m².

b) Mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn.

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

d) Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2239/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 cho Tổng Công ty đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn.

2. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất tương ứng với 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 GPMB) tính theo m² là: 3.274.455 đồng/m² (*Bằng chữ: Ba triệu, hai trăm bảy mươi tư nghìn, bốn trăm năm mươi lăm đồng trên mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư (Tổng Công ty đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần) 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 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 chủ đầu tư 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 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, việc thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất theo 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.

2. Trung tâm kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa (Tổ chức thẩm tra dự toán) chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán chi phí xây dựng tại Báo cáo số 102/TTKD-KĐXD ngày 06/4/2026 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ 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, chủ đầu tư dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (giai đoạn 1) (nay là phường Đông Sơn) 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 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 xác định tiền thuê đất dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (giai đoạn 1) (nay là phường Đông Sơn) theo quy định, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

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 xác định tiền thuê đất dự án Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (giai đoạn 1) (nay là phường Đông Sơn) theo quy định của pháp luật.

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 Trường mầm non và liên cấp Nobel School Đông Sơn tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn (giai đoạn 1) (nay là phường Đông Sơn) 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 Tổng Công ty đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần 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, 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 Đông Sơn, Tổng Công ty

đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần 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. Tổng Công ty đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần (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) Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu, kiến nghị của các cơ quan có thẩm quyền về việc rà soát đất cụ thể thì 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 của pháp luật.

c) 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, Xây dựng, Tư pháp; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND phường Đông Sơn; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Tổng Giám đốc Tổng Công ty đầu tư Hà Thanh - Công ty cổ phần, 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;
 - Đảng ủy phường Đông Sơn;
 - Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
 - Lưu: VT, CNXD, NNMT, KTTC_(ĐNV).
- QDGD 25-46

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường