

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh
cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe
phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú)**

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 3696/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 về việc giao đất, cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực thuê đất tại phường Quảng

Hưng và phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa để thực hiện dự án Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (đợt 1);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1118/TTr-SNNMT ngày 14/7/2026 (kèm theo Thông báo số 117/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 làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú).

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 dự án Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú) đối với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:

1.1. Vị trí, địa điểm: Khu đất thuộc địa giới phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay thuộc phường Quảng Phú), có vị trí, ranh giới xác định theo bản vẽ kèm theo Quyết định số 6794/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các lô đất ở thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa.

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

a) Diện tích: Là phần diện tích 1.006,71 m² đất ở tại đô thị thuộc phạm vi giao đất đợt 1 theo Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 của UBND tỉnh, sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết theo Quyết định số 6794/QĐ-UBND ngày 26/7/2023 của UBND thành phố Thanh Hóa là 1.006,77 m².

b) Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

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

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

- Thời hạn giao đất: 50 năm tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/9/2019 giao đất đợt 1. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực phải hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao diện tích đất và công trình cho UBND thành phố Thanh Hoá (nay là UBND phường Quảng Phú) quản lý theo đúng thời hạn.

2. Giá đất cụ thể

2.1. Giá đất cụ thể của khu đất cần định giá (1.006,71 m² đất ở tại đô thị để xây dựng nhà ở trước khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí, không bao gồm chi phí GPMB) trước khi điều chỉnh quy hoạch tính theo m² là: 12.178.256 đồng/m² (*Bằng chữ: Mười hai triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể của khu đất cần định giá (1.006,77 m² đất ở tại đô thị để xây dựng nhà ở sau khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí, không bao gồm chi phí GPMB) sau khi điều chỉnh quy hoạch tính theo m² là: 14.470.132 đồng/m² (*Bằng chữ: Mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, một trăm ba mươi hai đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực 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 thực hiện dự án đợt 1. Đối với chi phí đầu tư xây dựng các 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 TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực 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 318/VB-HL ngày 14/10/2024.

Trường hợp, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực 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, 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. 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 tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú) theo quy định, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

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 làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú) theo quy định của pháp luật.

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 khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư, chợ - siêu thị, bãi đỗ xe phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú) 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) 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.

5.2. Thuế tỉnh Thanh Hoá thực hiện tính tiền sử dụng đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định và thông báo cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, đảm bảo không làm 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, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ quy định của pháp luật, có trách nhiệm hướng dẫn UBND phường Quảng Phú, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực 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.

5.4. Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực (nhà đầu tư) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng 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 và cam kết tại các Văn bản số 318/VB-HL ngày 14/10/2024 đảm bảo đúng 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.

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 Quảng Phú; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực, 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 Quảng Phú;
- Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
- Lưu: VT, CNXD, NNMT, KTTC_(ĐNV), QDGD 25-44

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường