

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung do rà soát khi cơ quan có thẩm quyền quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở Dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) (giao đất đợt 1)

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 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 về việc quy định Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 3527/2017/QĐ-UBND ngày 18/09/2017 về việc ban hành Bảng giá đất điều chỉnh thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 1039/QĐ-UBND ngày 25/3/2019 về giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, tại

phường Đông Thọ, phường Hàm Rồng, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (đợt 1); số 1065/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1187/TTr-SNNMT ngày 24/7/2026 (kèm theo Thông báo số 129/TB-HĐTĐGD ngày 22/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể để rà soát nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung (nếu có) khi quy định khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa giai đoạn 1).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung do rà soát khi cơ quan có thẩm quyền quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở Dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) (giao đất đợt 1) đối với Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC, gồm các nội dung như sau:

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

1.1. Vị trí, ranh giới: theo Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định 3514/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của UBND tỉnh và Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 379/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập ngày 08/6/2018, được giao đất tại Quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND tỉnh.

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

Tổng diện tích: 384.005,10 m², trong đó:

a) Diện tích 109.366,8 m² đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở; trong đó: Đất xây dựng nhà ở liền kề 54.853,2 m²; Đất xây dựng nhà ở nhà phố thương mại 44.803,8 m²; Đất xây dựng nhà ở biệt thự 9.709,8 m².

- 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 4766/QĐ-UBND ngày 30/11/2018; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

b) Diện tích đất xây dựng nhà văn hóa khu phố, nhà văn hóa Thanh niên 19.208,4 m²: Giao đất không thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Điện tử tin

học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) để xây dựng công trình theo dự án đầu tư và quy hoạch được duyệt, sau khi đầu tư xây dựng xong bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý, đưa vào khai thác sử dụng chung theo quy định của pháp luật. Thời gian bàn giao theo quy định tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 16/TTPTQĐ/2012/HĐ-ĐTDA ngày 08/5/2012 và Phụ lục hợp đồng số 01, ngày 18/12/2017 đã ký với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh.

c) Diện tích đất công trình công cộng là 255.429,9 m², trong đó: Đất công trình giáo dục (trường học) 12.026,8 m²; Đất công trình y tế 2.068,7 m²; Đất trạm xử lý nước thải 760,2 m²; Đất giao thông 169.385,2 m²; Đất cây xanh, bãi đỗ xe, mặt nước 71.189,0 m²; Giao đất không thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) quản lý, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt; Sau khi hoàn thành, bàn giao cho Nhà nước quản lý sử dụng chung theo quy định của pháp luật. Thời gian bàn giao theo quy định tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 16/TTPTQĐ/2012/HĐ-ĐTDA ngày 08/5/2012 và Phụ lục hợp đồng số 01, ngày 18/12/2017 đã ký với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh.

2. Giá đất cụ thể để rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung do rà soát khi quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) tại Quyết định số 1065/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng) tính theo m² là 2.176.483 đồng/m² (*Bằng chữ: Hai triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi ba đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên làm cơ sở để Cơ quan thuế và các cơ quan liên quan xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung sau khi UBND tỉnh quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) (giao đất đợt 1) theo quy định pháp luật (việc xác định giá đất tại thời điểm giao đất theo quy định của pháp luật đất đai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 25/3/2019) và được xác định trong điều kiện Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) phải đầu tư theo Dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích đất giao thực hiện dự án.

Trường hợp Nhà đầu tư 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 và tính chính xác, trung thực của kết quả tư vấn xác định giá đất.

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 xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung do rà soát khi cơ quan có thẩm quyền quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở Dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) (giao đất đợt 1) 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 xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung do rà soát khi cơ quan có thẩm quyền quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở Dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) (giao đất đợt 1) 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 của dự án 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 sử dụng 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. Căn cứ nội dung Quyết định này, quy định tại Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 25/3/2019 của UBND tỉnh, hồ sơ có liên quan và quy định của pháp luật, Thuế tỉnh Thanh Hoá thực hiện xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung khi được quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở Dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) (giao đất đợt 1) tại Quyết định số 1065/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh, các 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 Điện tử tin học viễn thông EITC (đại diện Liên danh Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC và Công ty Cổ phần Đầu tư Fortune) 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.

5.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thuế tỉnh Thanh Hoá, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, căn cứ quy định của pháp luật, có trách nhiệm hướng dẫn UBND phường Hàm Rồng, Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC 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 Điện tử tin học viễn thông EITC (nhà đầu tư) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất bổ sung khi được quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở Dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng) (giao đất đợt 1) tại Quyết định số 1065/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh, các khoản 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 lại phương án giá đất cụ thể thì thực hiện theo các yêu cầu, kiến nghị đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

c) Tập trung 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 Hàm Rồng; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty TNHH Điện tử tin học viễn thông EITC, 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 Hàm Rồng;
- Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
- Lưu: VT, CNXD, NNMT, KTTC_(ĐNV), QDGD 25-49

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường