

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung
do điều chỉnh quy hoạch thực hiện Dự án Nhà máy may công nghiệp
xuất khẩu Như Thanh tại xã Như Thanh**

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 4802/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 về việc thu hồi đất của Công ty Tư vấn xây dựng và Phát triển nông thôn tại xã Hải Long, huyện Như Thanh và cho Công ty cổ phần Chế biến nông sản Việt Thanh thuê đất tại xã Hải Long, huyện Như Thanh để sử dụng vào mục đích Xây dựng Nhà máy chế biến thực phẩm xuất khẩu Như Thanh; số 1481/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 về việc cho phép Công ty cổ phần May Tatsu chuyển hình

thức thuê đất để sử dụng vào mục đích Nhà máy may công nghiệp xuất khẩu Như Thanh tại xã Hải Long, huyện Như Thanh;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1203/TTr-SNNMT ngày 27/7/2026 (kèm theo Thông báo số 137/TB-HĐTĐGD ngày 25/7/2026 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 do điều chỉnh quy hoạch thực hiện Dự án Nhà máy may công nghiệp xuất khẩu Như Thanh tại xã Hải Long, huyện Như Thanh (nay là xã Như Thanh)).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện Dự án Nhà máy may công nghiệp xuất khẩu Như Thanh tại xã Như Thanh đối với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eagle Huge Việt Nam, 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 thực hiện dự án Nhà máy sản xuất gia công giày dép xuất khẩu tại xã Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa, có ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 45.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư.
- Phía Đông: Giáp đất sân vận động thôn (Bên xe và chợ theo quy hoạch).
- Phía Tây: Giáp đất khu dân cư.

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

a) Diện tích khu đất: 82.072 m².

b) Mục đích thuê đất: Nhà máy sản xuất gia công giày dép xuất khẩu tại xã Như Thanh.

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

d) Thời hạn thuê đất: Đến ngày 04/02/2052 theo quy định tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh.

2. Giá đất cụ thể

2.1. Thời điểm định giá: Ngày 14/5/2020 theo Quyết định số 2015/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 của UBND huyện Như Thanh:

a) Trước điều chỉnh quy hoạch: Giá đất sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m^2 là: 319.778 đồng/ m^2 (*Bằng chữ: Ba trăm mười chín nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng trên một mét vuông*).

b) Sau điều chỉnh quy hoạch: Giá đất sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m^2 là: 367.873 đồng/ m^2 (*Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi bảy nghìn, tám trăm bảy mươi ba đồng trên một mét vuông*).

2.2. Thời điểm định giá: Ngày 07/9/2022 theo Quyết định số 2589/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của UBND huyện Như Thanh.

a) Trước điều chỉnh quy hoạch: Giá đất sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m^2 là: 312.196 đồng/ m^2 (*Bằng chữ: Ba trăm mười hai nghìn, một trăm chín mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

b) Sau điều chỉnh quy hoạch: Giá đất sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m^2 là: 337.766 đồng/ m^2 (*Bằng chữ: Ba trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm sáu mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

Giá đất nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư 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 Nhà đầu tư xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch thì tiền thuê 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 điều chỉnh quy hoạch thực hiện Dự án Nhà máy may công nghiệp xuất khẩu Như Thanh tại xã Như Thanh 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 điều chỉnh quy hoạch thực hiện Dự án Nhà máy may công nghiệp xuất khẩu Như Thanh tại xã Như Thanh 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 đầy đủ trách nhiệm quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2026 của Chính phủ và quy định của pháp luật hiện hành.

c) 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 Hóa thực hiện tính tiền thuê đất và các khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo quy định, thông báo cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eagle Huge Việt nam nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định, đảm bảo không làm thất thoát Ngân sách nhà nước.

5.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; 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 Như Thanh, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eagle Huge Việt Nam 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 và Phát triển Eagle Huge Việt Nam (nhà 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 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, Công Thương, Tư pháp; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND xã Như Thanh; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eagle Huge Việt Nam, 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 xã Như Thanh;
- Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
- Lưu: VT, CNXD, NNMT, KTTC_(ĐNV), QDGD 25-51

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường