

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước  
để thực hiện dự án số 2 Khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng  
tại thị trấn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân (đợt 1)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức  
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số  
44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;  
Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy  
định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01  
năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi  
hành Luật đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017  
của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu  
tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 148/2020/NĐ-  
CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị  
định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày  
03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị  
định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ  
trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP  
ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;  
Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ  
Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày  
16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư liên tịch số  
88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài  
chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự,  
thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của  
người sử dụng đất; Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018  
của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số  
76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng  
dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014*

*của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;*

*Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai để thực hiện dự án số 2 Khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng tại thị trấn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân (đợt 1);*

*Theo Thông báo của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa số 4547/TB-HĐTĐGD ngày 04 tháng 8 năm 2023 về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách dự án số 2 Khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng tại thị trấn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân (đợt 1);*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 965/TTr-STNMT ngày 10 tháng 8 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước để thực hiện dự án số 2 Khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng tại thị trấn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân (đợt 1) đối với Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần; cụ thể như sau:

### **1. Thông tin chung về khu đất**

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính xã Xuân Thắng (nay là thị trấn Sao Vàng), huyện Thọ Xuân; vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 344/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 14 tháng 6 năm 2021; cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Đất hiện trạng thuộc thị trấn Sao Vàng;
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 47 và Văn phòng đại diện Ban Quản lý khu kinh tế Nghi Sơn tại Khu E, khu công nghiệp Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân;
- Phía Đông giáp: Đường vào sân bay Thọ Xuân;
- Phía Tây giáp: Khu đất thực hiện dự án số 1 Khu đô thị Lam Sơn - Sao Vàng.

1.2. Quy mô diện tích: Tổng diện tích giao đất (đợt 1): 604.121,4 m<sup>2</sup>, cụ thể:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất 157.640,9 m<sup>2</sup> đất ở đô thị (gồm: đất nhà ở liền kề 128.842,4 m<sup>2</sup>; đất nhà ở kết hợp thương mại 28.798,5 m<sup>2</sup>).

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

- Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh có hiệu lực; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Giao 446.480,5 m<sup>2</sup> (gồm: đất ở tái định cư 29.599,3 m<sup>2</sup>; đất nhà ở cao tầng 20.091 m<sup>2</sup>; đất nhà ở xã hội 21.920 m<sup>2</sup>; đất trung tâm thương mại 60.839,9 m<sup>2</sup>; đất giáo dục 33.595 m<sup>2</sup>; đất trung tâm văn hóa thể thao 4.247 m<sup>2</sup>; đất khu hành chính phường 6.644 m<sup>2</sup>; đất công viên cây xanh 37.253,7 m<sup>2</sup>; đất hành lang đường điện 11.249,5 m<sup>2</sup> (trong đó: đất trong hạng mục công viên cây xanh 8.876,9 m<sup>2</sup> và đất trong hạng mục giao thông kỹ thuật 2.372,6 m<sup>2</sup>); đất giao thông kỹ thuật 221.041,1 m<sup>2</sup>) để Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần (trước đây là Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai) thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần bàn giao diện tích 446.480,5 m<sup>2</sup> cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định của pháp luật.

c) Hiện trạng khu đất giao: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

## 2. Giá đất cụ thể:

Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở giao có thu tiền sử dụng đất đợt 1 tại Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 2.323.794 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Hai triệu, ba trăm hai mươi ba nghìn, bảy trăm chín mươi tư đồng trên một mét vuông).*

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư (Tập đoàn Sao Mai - 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 được giao thực hiện dự án; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 157.640,9 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, đối với diện tích 446.480,5 m<sup>2</sup> (gồm: đất ở tái định cư 29.599,3 m<sup>2</sup>; đất nhà ở cao tầng 20.091 m<sup>2</sup>; đất nhà ở xã hội 21.920 m<sup>2</sup>; đất trung tâm thương mại 60.839,9 m<sup>2</sup>; đất giáo dục 33.595 m<sup>2</sup>; đất trung tâm văn hóa thể thao 4.247 m<sup>2</sup>; đất khu hành chính phường 6.644 m<sup>2</sup>; đất công viên cây xanh 37.253,7 m<sup>2</sup>; đất hành lang đường điện 11.249,5 m<sup>2</sup> (trong đó: đất trong hạng mục công viên cây xanh 8.876,9 m<sup>2</sup> và đất trong hạng mục giao thông kỹ thuật 2.372,6 m<sup>2</sup>); đất giao thông kỹ thuật 221.041,1 m<sup>2</sup>) để Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần bàn giao diện tích 446.480,5m<sup>2</sup> cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định của pháp luật

Trường hợp Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch, văn bản pháp

lý liên quan 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. Sở Tài nguyên và Môi trường và 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 và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính chính xác của số liệu, nội dung tham mưu tại phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước để thực hiện dự án số 2 Khu đô thị mới Sao Mai Lam Sơn - Sao Vàng tại thị trấn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân (đợt 1) được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

2. 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:

2.1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, khẩn trương xác định, thông báo tiền sử dụng đất phải nộp đối với Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần theo quy định hiện hành của pháp luật.

2.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần, UBND huyện Thọ Xuân, 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.

2.3. Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần có trách nhiệm:

a) Thực hiện đúng theo cam kết tại công văn 110/CV-ASM.KH ngày 17/7/2023, cụ thể: sau khi UBND tỉnh xác định khu vực được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, khu vực phải xây thô (nếu có) tại dự án mà phải xác định lại nghĩa vụ tài chính, trường hợp nghĩa vụ tài chính tăng so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt tại quyết định này, Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần phải nộp bổ sung; trường hợp nghĩa vụ tài chính giảm so với nghĩa vụ tài chính của dự án đã được phê duyệt, Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần không được hoàn trả lại và vẫn hoàn thành đầu tư dự án theo quy hoạch đã được duyệt.

b) Sau khi quyết định giá đất cụ thể, trường hợp cơ quan có thẩm quyền có hướng dẫn, yêu cầu khác liên quan việc quyết toán, thanh toán chi phí đầu tư xây dựng công trình đã ước tính theo suất vốn đầu tư được cơ quan có thẩm quyền công bố làm ảnh hưởng ảnh đến giá đất cụ thể đã phê duyệt, Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần phải thực hiện nộp bổ sung vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp có tăng tiền sử dụng đất và không được Nhà nước hoàn trả tiền sử dụng đất trong trường hợp giảm tiền sử dụng đất, khoản chênh lệch giảm được tính vào vốn đầu tư của dự án theo quy định.

2.4. Đối với các nội dung quy định tại mục 2.3 Quyết định này, sau khi có hướng dẫn của các bộ, ngành Trung ương (nếu có) hoặc dự án được UBND tỉnh

xác định khu vực được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, khu vực phải xây thô (nếu có), giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, tổ chức thực hiện đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, 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: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Tập đoàn Sao Mai - Công ty cổ phần; Thủ trưởng các ngành và đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTT (ĐNV).  
QDGD 23-8

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thi**