

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

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 Công viên nước Đông Hương
tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (giao đất đợt 2)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Công văn số 10644/UBND-THKH ngày 19/9/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần Hoàng Kỳ (đại diện Liên danh Công ty cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ) thực hiện dự án Công viên nước Đông Hương tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh ban hành quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 1071/TB-HĐTĐGD ngày 10/3/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất đợt 2 để thực hiện dự án Công viên nước Đông Hương tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 79/TTr-STNMT ngày 25/3/2025.

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 Công viên nước Đông Hương tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (giao đất đợt 2) đối với Công ty Cổ phần Hoàng Kỳ (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ); gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất giao đất đợt 2

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất: khu đất giao đợt 2 tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa; theo mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 kèm theo Quyết định số 11657/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND thành phố Thanh Hóa và Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 334/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000, do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 26/4/2024.

1.2. Diện tích, thời gian giao đất và hình thức giao đất: diện tích giao đất (đợt 2) để thực hiện dự án là: 53.951,6 m²; trong đó:

a) Giao 11.129,89 m² đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị; trong đó: đất ở chia lô thương mại là: 4.223,92 m², đất ở biệt thự là: 6.905,97 m².

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

- Thời hạn giao đất: đến ngày 18/6/2068 (thời hạn giao đất theo Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài.

b) Giao 42.821,71 m² đất; trong đó: đất bố trí tái định cư cho các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án 9.002,21 m²; đất giao thông 13.870,3 m²; đất văn hóa 431,9 m²; đất mặt nước chuyên dùng 14.835,32 m²; đất khu vui chơi, giải trí công cộng 2.660,03 m²; đất tín ngưỡng 477,15 m²; đất tôn giáo 510,70 m²; đất thương mại dịch vụ 1.036,1 m². Công ty cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ quản lý, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đất theo quy hoạch và dự án được duyệt; sau khi hoàn thành có trách nhiệm bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

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

- Thời hạn giao đất: thực hiện theo Hợp đồng số 01/2016/HĐ-KT ngày 26/02/2016 giữa UBND thành phố Thanh Hóa và Liên danh Công ty cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ.

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích 11.129,89 m² đất ở giao đất tại Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB): 27.426.426 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm hai mươi sáu đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể 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 theo Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh, trong đó diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất Công ty cổ phần Hoàng Kỳ (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ) có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao lại diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trên cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Chủ đầu tư 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 nộp bổ sung ngân sách nhà nước (nếu có) 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 tư vấn giá và đầu tư ALPHA (Tổ chức tư vấn xác định giá đất) chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nghĩa vụ của mình quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng, lựa chọn phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, việc xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; chịu trách nhiệm trước pháp luật về 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 Tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất, kết quả thẩm định nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án nêu trên theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án Công viên nước Đông Hương tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (giao đất đợt 2).

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 dự án Công viên nước Đông Hương tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (giao đất đợt 2) theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể dự án Công viên nước Đông Hương tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (giao đất đợt 2) 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 theo chức năng, nhiệm vụ thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh và quy định của pháp luật hiện hành.

5.2. Chi cục Thuế khu vực X thực hiện tính tiền sử dụng đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định và thông báo cho Công ty cổ phần Hoàng Kỳ (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ) nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

5.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Chi cục Thuế khu vực X, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty cổ phần Hoàng Kỳ (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ) 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. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Hoàng Kỳ (đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn quy định.

b) Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với việc cung cấp hồ sơ tại Văn bản số 16/2024/CV-HK ngày 16/8/2024, Văn bản số 19/2024/CV-HK ngày 16/9/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty Cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ.

c) Đối với chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá đất được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thông qua theo nội dung Thông báo số 1071/TB-HĐTĐGD ngày 10/3/2025, có sử dụng suất vốn đầu tư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển làm cơ sở quyết định giá đất, trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì phải tuân thủ thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát giá đất cụ thể, Công ty cổ phần Hoàng Kỳ (đại diện Liên danh Công ty cổ phần Hoàng Kỳ và Công ty cổ phần Đầu tư Trung tâm thương mại Bờ Hồ) phải chấp hành nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định.

d) Trường hợp khi có hướng dẫn, yêu cầu khác của cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm tra thì thực hiện theo hướng dẫn, yêu cầu để rà soát lại phương án giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền sử dụng đất so với tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư phải chấp hành nộp bổ sung đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định, nếu giảm tiền sử dụng đất so với tiền sử dụng đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả tiền thuê đất chênh lệch giảm.

5.5. Giao 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực X, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty cổ phần Hoàng Kỳ, Công ty cổ phần tư vấn giá và đầu tư ALPHA 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, các PCT UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTC(DNV).
- QDGD 25-8

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi