

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung  
Ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết  
Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, thuộc khu phố 4, phường Quang Trung**

**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/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; số 5112/2023/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh 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; số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022;*

*Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1371/TTr-SNNMT ngày 13/8/2026 (kèm theo Thông báo số 155/TB-HĐTĐGD ngày 12/8/2026 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 làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, thuộc khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn (nay là phường Quang Trung)).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung Ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, thuộc khu phố 4, phường Quang Trung đối với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Minh Hương, 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 dự án Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, thuộc khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn (nay là phường Quang Trung) được xác định theo Bản đồ quy hoạch kèm theo Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thị xã Bỉm Sơn (cũ).

### **1.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với tuyến đường N4; giảm chiều rộng vỉa hè phía Bắc từ 2,3 m xuống còn 1,6 m (phần diện tích đất quy hoạch vỉa hè với diện tích khoảng 20 m<sup>2</sup> điều chỉnh thành đất dân cư hiện trạng ổn định đời sống nhân dân).

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với lô đất LK-A3 (334,7 m<sup>2</sup>) từ đất dân cư thành đất cây xanh vườn hoa.

c) Điều chỉnh cục bộ một số vị trí lô góc giao giữa các tuyến đường (lô đầu ve) gồm các lô đất: NLK47, NLK48, NLK49, NLK53 ghép thành 01 lô; các lô đất: NLK-25; NLK-26; các lô: NLK-74, NLK-75; các lô: NLK-78, NLK-79; các lô LK01-LK02 (giáp trạm biến áp) và các lô LK99, LK100 thành 01 lô.

## 2. Giá đất cụ thể:

2.1. Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở có thu tiền sử dụng đất (8.687,91 m<sup>2</sup>) trước khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m<sup>2</sup> là: 18.256.610 đồng/m<sup>2</sup> (*Bằng chữ: Mười tám triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn, sáu trăm mười đồng trên một mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể đối với diện tích đất ở có thu tiền sử dụng đất (8.687,91 m<sup>2</sup>) sau khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m<sup>2</sup> là: 18.381.686 đồng/m<sup>2</sup> (*Bằng chữ: Mười tám triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, sáu trăm tám mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện nhà 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 được giao để thực hiện dự án, các nghĩa vụ liên quan theo hợp đồng thực hiện dự án và quy định của pháp luật. Đối với chi phí đầu tư xây dựng một số 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 Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Minh Hương 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.

Trường hợp, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Minh Hương 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 TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K (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 và tính chính xác, trung thực của kết quả tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

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 nộp bổ sung Ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, thuộc khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn (nay là phường Quang Trung) 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 cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất nộp bổ sung Ngân sách nhà nước khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, thuộc khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn (nay là phường Quang Trung) 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 sử dụng đất và các khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định, thông báo cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Minh Hương 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; 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 Quang Trung, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Minh Hương 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 Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Minh Hương (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 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 Quang Trung; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Minh Hương, Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K 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 Quang Trung;
  - Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
  - Lưu: VT, KTTC.
- QDGD 25-67

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Cao Văn Cường**