

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 khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn**

**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; Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao; Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;*

*Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 5085/QĐ-UBND ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh về việc giao đất đợt 1 cho Công ty TNHH BT Triệu Sơn để thực hiện dự án khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn; 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; Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;*

*Theo Thông báo số 3543/TB-HĐTĐGD ngày 15/5/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn;*

*Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 410/TTr-SNNMT ngày 16/5/2025 (kèm theo Công văn số 2032/UBND-TCKH ngày 04/6/2025 của UBND huyện Triệu Sơn).*

## **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 khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn đối với Công ty TNHH BT Triệu Sơn; gồm các nội dung sau:

### 1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: khu đất thực hiện dự án thuộc thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn theo Trích lục bản đồ địa chính số 714/TLBD tỷ lệ 1/1000 ngày 16/10/2020 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập.

### 1.2. Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn giao đất

Tổng diện tích giao đất đợt 1: 80.223,7 m<sup>2</sup>; trong đó:

a) Diện tích 45.970,4 m<sup>2</sup> đất ở (tại thị trấn Triệu Sơn 37.132 m<sup>2</sup>, tại xã Minh Sơn đất ở chia lô 8.838,4 m<sup>2</sup>).

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

- Thời hạn giao đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất số 5085/QĐ-UBND ngày 27/11/2020; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Giao 34.253,3 m<sup>2</sup> đất đầu tư hạ tầng kỹ thuật (đất nhà văn hoá 878,2m<sup>2</sup>, đất cây xanh thể dục thể thao 2.332,1 m<sup>2</sup>, đất bãi đỗ xe 771 m<sup>2</sup>, đất giao thông 21.171,7 m<sup>2</sup> tại thị trấn Triệu Sơn; đất giao thông 9.100,3 m<sup>2</sup> tại xã Minh Sơn) để thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Thời hạn giao đất: theo Quyết định số 5085/QĐ-UBND ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty TNHH BT Triệu Sơn bàn giao diện tích 34.253,3 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho UBND huyện Triệu Sơn quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích 45.970,4 m<sup>2</sup> đất ở (không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng) là: 4.394.911 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bằng chữ: Bốn triệu, ba trăm chín mươi bốn nghìn, chín trăm mười một 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 đối với diện tích đất giao để thực hiện dự án và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 45.970,4 m<sup>2</sup> đất ở, đối với diện tích 34.253,3 m<sup>2</sup> đất để đầu tư hạ tầng kỹ thuật sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty TNHH BT Triệu Sơn bàn giao diện tích 34.253,3 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho UBND huyện Triệu Sơn 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 được xác định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

## **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 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 thẩm định, tham mưu, đề xuất, nội dung tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ, 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 và quy định của pháp luật, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn.

3. UBND huyện Triệu Sơn 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 rà soát, khẳng định sự phù hợp, tuân thủ quy định của pháp luật các nội dung liên quan đến giải phóng mặt bằng, giao, nhận mặt bằng thi công xây dựng, kết quả nghiệm thu, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn.

4. 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 khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể dự án khu dân cư mới Nam Đồng Năn 1 tại thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn, huyện Triệu Sơn 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.

6. Việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đường giao thông nối Tỉnh lộ 514 và Quốc lộ 47C, huyện Triệu Sơn theo hình thức PPP (Hợp đồng BT) được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019, Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ và quy định của pháp luật liên quan.

7. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Quyết định này và các quy định hiện hành của nhà nước, các đơn vị sau đây có trách nhiệm:

7.1. 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 (bao gồm thông tin để xác định khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất) 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; 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.

7.2. Chi cục Thuế khu vực X có trách nhiệm:

a) Thực hiện tính tiền sử dụng đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; thông báo tiền sử dụng đất và khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất phải nộp đối với Công ty TNHH BT Triệu Sơn theo quy định, đảm bảo không làm thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

b) Quản lý chặt chẽ việc kê khai, thu nộp thuế, chống thất thu ngân sách Nhà nước đối với các giao dịch, mua bán tài sản là quyền sử dụng đất và công trình trên đất (nếu có) đối với Công ty TNHH BT Triệu Sơn theo đúng quy định

của pháp luật hiện hành; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

7.3. 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 huyện Triệu Sơn, Công ty TNHH BT Triệu Sơn 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.

7.4. Nhà đầu tư là Công ty TNHH BT Triệu Sơn 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 quy định.

b) Đối với chi phí đầu tư xây dựng 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 Bộ, ngành Trung ương, cơ quan có thẩm quyền, cơ quan thanh tra, kiểm toán, cơ quan có liên quan kiểm tra và kết luận giảm chi phí xây dựng công trình đã tính theo suất vốn do Bộ Xây dựng công bố, Nhà đầu tư có trách nhiệm, nghĩa vụ nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính theo quy định.

c) 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 phần chênh lệch giảm, theo đúng cam kết tại Công văn số 09/BTTS-KHTH ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH BT Triệu Sơn.

d) Khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản (nếu có) cho người mua, phải ký kết hợp đồng mua bán đúng quy định của pháp luật, hạch toán, kế toán và kê khai các loại thuế, phí đầy đủ, đúng quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

7.5. 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.

7.6. Giao UBND huyện Triệu Sơn (cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng BT) chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan, thực hiện nghiêm việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư (Công ty TNHH BT Triệu Sơn) để thực hiện dự án đường giao thông nội Tỉnh lộ 514 và Quốc lộ 47C, huyện Triệu Sơn theo hình thức PPP (Hợp đồng BT), tuân thủ quy định tại

Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 và Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ.

**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 Sở Công Thương, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực X, Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn, Công ty TNHH BT Triệu Sơn, 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, các PCT UBND tỉnh;
  - Các PCVP UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, KTTTC<sub>(ĐNV)</sub>.
- QDGD 25-18

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thi**