

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 do điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư
đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa**

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 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; Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 18/02/2011 của UBND tỉnh về việc thu hồi một phần diện tích đất của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 125-CIENCO1, giao cho UBND thành phố Thanh Hóa tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng để phục vụ dự án Khu dân cư đô thị - Dịch vụ thương mại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 125-CIENCO1 tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh nội dung khoản 3 Điều 2 Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 18/02/2011 của UBND tỉnh về việc thu hồi một phần diện tích đất của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 125-CIENCO1, giao cho UBND thành phố Thanh Hóa tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng để phục vụ dự án Khu dân cư đô thị - Dịch vụ thương mại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng 125-CIENCO1 tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 994/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh phê

duyet điều chỉnh mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại, chung cư cao cấp tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa (Mặt bằng số 10XD/UBND ngày 14/12/2009); Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 03/5/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị, dịch vụ thương mại, chung cư cao cấp tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Xây dựng Trường Thọ để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa (đợt 1); Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 phê duyệt điều chỉnh cục bộ mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 về việc giao đất cho Công ty cổ phần Xây dựng Trường Thọ để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3519/QĐ-UBND ngày 19/9/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3524/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 28/02/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 về giao đất cho Công ty cổ phần Xây dựng Trường Thọ để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND tỉnh về việc 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 Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa theo Quyết định giao đất số 3237/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 của UBND tỉnh (đợt 1);

Theo Thông báo số 1387/TB-HĐTĐGD ngày 18/3/2025 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 nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch thực hiện dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 82/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 do điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa đối với Công ty TNHH Xây dựng Trường Thọ Thanh Hoa, gồm các nội dung sau:

1. Nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh và điều chỉnh quyết định giao đất theo Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND tỉnh:

1.1. Trước khi điều chỉnh quy hoạch

a) Vị trí, ranh giới khu đất: Theo mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 06/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh và Trích lục bản đồ địa chính số 444/TLBĐ tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10/8/2015, được giao đất tại Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 của UBND tỉnh.

b) Quy mô diện tích: giao 24.746,6 m² đất (trong đó: diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự là: 15.298,2 m²; diện tích đất sử dụng vào mục đích đất giao thông, hạ tầng và trạm điện, nhà văn hoá là: 9.448,4 m²).

c) Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày 25/8/2016.

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

1.2. Sau khi điều chỉnh quy hoạch.

a) Vị trí, ranh giới khu đất: Theo mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh và Trích lục bản đồ địa chính số 734/TLBĐ tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/11/2016, điều chỉnh quyết định giao đất theo Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND tỉnh.

b) Quy mô diện tích: giao 25.082,2 m² đất (trong đó: diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự là: 15.504,4 m²; diện tích đất sử dụng vào mục đích đất giao thông, hạ tầng và trạm điện, nhà văn hoá là: 9.517,4 m²).

c) Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày 25/8/2016.

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

1.3. Giá đất cụ thể:

a) Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch (theo Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 của UBND tỉnh) là: 7.401.162 đồng/m² (*Bảng chữ: Bảy triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, một trăm sáu mươi hai đồng trên một mét vuông*).

b) Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch (theo Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND tỉnh) là: 7.439.553 đồng/m² (*Bảng chữ: Bảy triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng trên một mét vuông*).

2. Điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 3519/QĐ-UBND ngày 19/9/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh: điều chỉnh quy hoạch với nội dung bố trí 02 lô đất tiếp giáp với đường Nguyễn Chí Thanh để phục vụ cho tái định cư tại chỗ thuộc lô đất ký hiệu LK2, với tổng diện tích là 219,6 m² (gồm lô số 39 diện tích 108,7 m² và lô số 40 diện tích 110,9 m²). Sau đó không thực hiện tái định cư vào 2 lô đất này và cũng không có Quyết định điều chỉnh diện tích giao đất cho nhà đầu tư. Do đó, không phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung.

3. Nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 3524/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh và điều chỉnh quyết định giao đất theo Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 28/02/2020 của UBND tỉnh (thời điểm định giá là ngày 28/02/2020).

3.1. Trước khi điều chỉnh quy hoạch

a) Vị trí, ranh giới khu đất theo mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh và Trích lục bản đồ địa chính số 734/TLBĐ tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17/11/2016, điều chỉnh quyết định giao đất theo Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND tỉnh.

b) Quy mô diện tích: giao 25.082,2 m² đất (trong đó: diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự là: 15.504,4 m²; diện tích đất sử dụng vào mục đích đất giao thông, hạ tầng và trạm điện, nhà văn hoá là: 9.517,4 m²).

c) Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày 25/8/2016.

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

3.2. Sau khi điều chỉnh quy hoạch.

a) Vị trí, ranh giới khu đất: Theo mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 3524/QĐ-UBND ngày 05/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh và Trích lục bản đồ địa chính số 58/TLBĐ tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24/02/2020, điều chỉnh

quyết định giao đất theo Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 28/02/2020 của UBND tỉnh.

b) Quy mô diện tích: giao 25.725,9 m² đất (trong đó: diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự là: 15.418,4 m²; diện tích đất sử dụng vào mục đích đất giao thông, hạ tầng và trạm điện, nhà văn hoá là: 10.307,5 m²).

c) Thời hạn giao đất: 50 năm, tính từ ngày 25/8/2016.

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

3.3. Giá đất cụ thể:

a) Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch (theo Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 của UBND tỉnh) là: 10.585.715 đồng/m² (Bằng chữ: Mười triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn, bảy trăm mười lăm đồng trên một mét vuông).

b) Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch (theo Quyết định số 722/QĐ-UBND ngày 28/02/2020 của UBND tỉnh) là: 10.663.958 đồng/m² (Bằng chữ: Mười triệu, sáu trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm năm mươi tám đồng trên một mét vuông).

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 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, đề 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 do điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa.

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 xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa 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 làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch dự án Khu dân cư đô thị tại phường Đông Thọ, thành phố 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 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 TNHH Xây dựng Trường Thọ Thanh Hoa 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 TNHH Xây dựng Trường Thọ Thanh Hoa 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 TNHH Xây dựng Trường Thọ Thanh Hoa 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 cam kết tại Văn bản

số 08/2024/TTr-CTTH ngày 28/8/2024 về việc chưa thực hiện việc thẩm định, thẩm tra dự toán công trình xây dựng.

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 tiền thuê đất chênh lệch giảm.

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 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 TNHH Xây dựng Trường Thọ Thanh Hoa, 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(ĐNV).
- QDGD 25-7

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi