

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 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, 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 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 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh 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 của UBND tỉnh; Quyết định số 3616/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty TNHH Hoa Dũng để thực hiện dự án khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, thành phố 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;

Căn cứ Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 12/01/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Chợ - Bãi đỗ xe tại phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa; Quyết định

số 1137/QĐ-UBND ngày 01/4/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt hiệu chỉnh số liệu đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3449/QĐ-UBND ngày 12/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 4616/TB-HĐTĐGD ngày 06/6/2025 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 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 620/TTr-SNNMT ngày 09/6/2025.

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 khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa đối với Công ty TNHH Hoa Dũng; 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 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa theo Trích lục bản đồ khu đất số 648/TLBD, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 09/8/2024.

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

Tổng diện tích giao đất là 5.492,42 m², cụ thể:

a) Giao 3.184,07 m² đất ở tại đô thị.

- Thời hạn giao đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất số 3616/QĐ-UBND ngày 09/9/2024.

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

b) Giao 2.308,35 m² (đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng 78,29 m², đất giao thông 1.944,2 m², đất xây dựng cơ sở văn hóa 285,86 m²) 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 bàn giao cho nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

- Thời hạn giao đất: 12 tháng, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất số 3616/QĐ-UBND ngày 09/9/2024.

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

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích 3.184,07 m² đất ở đô thị giao đất theo Quyết định số 3616/QĐ-UBND ngày 09/9/2024 của UBND tỉnh, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 22.876.243 đồng/m².

(Bằng chữ: Hai mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm bốn mươi ba 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 thực hiện dự án đợt này, 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 đối với diện tích 3.184,07 m² đất ở, đối với diện tích 2.308,35 m² 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 Hoa Dũng bàn giao cho nhà nước quản lý theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà 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 dự án khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa 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 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, 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 dự án khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, 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 dự án khu dân cư phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa tại phường Quảng Hưng, 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 (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.

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

a) Thực hiện tính tiền sử 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 Hoa Dững nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật, 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 Hoa Dững theo đúng quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

5.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Chi cục Thuế khu vực X, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH Hoa Dững, Sở Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị liên quan, 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. Sở Xây dựng thực hiện đầy đủ trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 20/2019/HĐ-HD ngày 20/6/2019, Phụ lục hợp đồng ngày 13/01/2021 và Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 19/8/2024 đã ký với Công ty TNHH Hoa Dững, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

5.5. Nhà đầu tư là Công ty TNHH Hoa Dững có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp đầy đủ 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 hiện có sử dụng kết quả thẩm tra của Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Nghi Sơn tại Báo cáo số 05/BCTT ngày 05/9/2024 và suất vốn đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể: Công ty TNHH Hoa Dững chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi cung cấp và sử dụng dự toán xây dựng do tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (thứ tự ưu tiên số 2) để xác định chi phí phát triển trong phương án giá đất; báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường kết quả thực hiện giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án trong trường hợp Nhà đầu tư không đầu tư theo dự toán, thiết kế mà Nhà đầu tư đã đề xuất, đề rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án, nếu phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung (tăng tiền sử dụng đất) thì nhà đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền sử dụng đất thì nhà đầu tư không được ngân sách nhà nước hoàn trả; đồng thời, nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính trong 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 giá trị đầu tư hạ tầng theo dự toán mà nhà đầu tư đã đề xuất và giảm chi phí xây dựng công trình đã tính theo suất vốn do Bộ Xây dựng công bố.

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 đề 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 38-2025/CVCT ngày 06/6/2025 của Công ty TNHH Hoa Dững.

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, kê 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.

5.6. 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, 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 thành phố Thanh Hóa, Công ty TNHH Hoa Dũng, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong, Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Nghi Sơn 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 25-20

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi