

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án
Khu dân cư An Lộc tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa**

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 44/2019/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 14/09/2022 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

31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 quy định Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh: Số 2821/QĐ-UBND ngày 20/08/2025 về việc giao đất cho Công ty cổ phần Dầu khí An Lộc thực hiện dự án Khu dân cư An Lộc, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa; số 2394/QĐ-UBND ngày 06/8/2026 về việc điều chỉnh Quyết định số 2821/QĐ-UBND ngày 20/08/2025 về việc giao đất cho Công ty cổ phần Dầu khí An Lộc để thực hiện dự án Khu dân cư An Lộc tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1549/TTr-SNNMT ngày 04/9/2026 (kèm theo Thông báo số 195/TB-HĐTĐGD ngày 27/8/2026 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 An Lộc tại phường Hạc Thành).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư An Lộc tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa đối với Công ty cổ phần Dầu khí An Lộc, gồm các nội dung như sau:

1. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính phường Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành) xác định theo Trích lục bản đồ khu đất số 447/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 16/7/2026, cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng ngõ 133 đường Lê Lai;
- Phía Nam: Giáp sông Nhà Lê và dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp sông Nhà Lê.

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

Tổng diện tích giao đất là 15.019,2 m²; cụ thể:

a) Giao 5.202,1 m² đất ở tại đô thị.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b) Giao 9.817,1 m² đất (theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 7023/QĐ-UBND ngày 17/7/2017 là đất bãi đỗ xe 346,3 m², đất giao thông 8.362,9 m², đất ở liền kề tái định cư 1.107,9 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 phê duyệt, nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, sử dụng theo quy định.

- Thời hạn giao đất: Theo Hợp đồng số 01/2020/HĐ-DADT ngày 15/6/2020 và các Phụ lục hợp đồng đã ký với Sở Xây dựng.

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

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (5.202,1 m² đất ở) dự án Khu dân cư An Lộc tại phường Hạc Thành sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 27.150.560 đồng/m² (*Bảng chữ: Hai mươi bảy triệu, một trăm năm mươi nghìn, năm trăm sáu mươi 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 được giao thực hiện dự án. Đồng thời được xác định cho mục đích sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, hồ sơ có liên quan.

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 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 Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang (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. Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Sunshine (Tổ chức thẩm tra dự toán) chịu trách nhiệm trước pháp luật tại Báo cáo số 04/BCTTr-SSH ngày 20/8/2025 về kết quả thẩm tra dự án xây dựng điều chỉnh phân hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư An Lộc, phường Hạc Thành theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất; trường hợp phát hiện kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng có sai sót ảnh hưởng đến giá đất cụ thể đã được phê duyệt, phải kịp thời báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công ty cổ phần Dầu khí An Lộc (Nhà đầu tư dự án) để thực hiện rà

soát phương án giá đất cụ thể, đảm bảo không làm thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

3. 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 dự án Khu dân cư An Lộc, phường Hạc Thành theo quy định, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

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 cụ thể dự án Khu dân cư An Lộc, phường Hạc Thành theo quy định của pháp luật.

5. 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.

6. 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:

6.1. 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.

6.2. 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 Dầu khí An Lộc nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định, đảm bảo không làm thất thoát Ngân sách nhà nước.

6.3. 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 Hạc Thành, Công ty cổ phần Dầu khí An Lộc 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.

6.4. Công ty cổ phần Dầu khí An Lộc (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.

6.5. 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 Hạc Thành; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty cổ phần Dầu khí An Lộc, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Sunshine, Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang 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 Hạc Thành;
 - Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
 - Lưu: VT, KTTC.
- QDGD 25-78

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường