

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất nộp ngân sách Nhà nước
khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu văn phòng,
khách sạn và dịch vụ thương mại tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia
(nay là phường Tĩnh Gia)**

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 14/9/2022 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 của UBND tỉnh; 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 1007/QĐ-UBND ngày 23/3/2018 về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia và cho Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Nghi Sơn thuê đất để sử dụng vào mục đích Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại; số 5368/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 về việc cho Công ty TNHH Vật Liệu xây dựng Nghi Sơn chuyển hình thức thuê đất thực hiện Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1548/TTr-SNNMT ngày 04/9/2026 (kèm theo Thông báo số 197/TB-HĐTĐGD ngày 29/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá)).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất nộp ngân sách Nhà nước khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Tĩnh Gia) đối với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Dịch vụ thương mại NSCM, 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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc phường Tĩnh Gia được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 360/TTBĐ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập ngày 13/9/2012; Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp đường Quốc lộ 1A;
- Phía Bắc, phía Nam và phía Tây: Giáp đất có chức năng sử dụng hỗn hợp (ký hiệu HH-01 đồ án QHPK đô thị 05, KKT Nghi Sơn).

1.2. Diện tích khu đất: 2.841,6 m².

- Mục đích sử dụng đất: Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại.
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/11/2062 (Theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 012550).

1.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Theo Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 08/5/2024 của UBND thị xã Nghi Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Tĩnh Gia).

2. Giá đất cụ thể:

2.1. Giá đất cụ thể của khu đất (diện tích 2.841,6 m²) trước khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 6.158.482 đồng/m² (*Bằng chữ: Sáu triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, bốn trăm tám mươi hai đồng trên một mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể của khu đất (diện tích 2.841,6 m²) sau khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 7.192.855 đồng/m² (*Bằng chữ: Bảy triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, tám trăm năm mươi lăm 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 Dịch vụ thương mại NSCM 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 Dịch vụ thương mại NSCM 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 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 và 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 thuê đất khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Tĩnh Gia) 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 thuê đất khi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu văn phòng, khách sạn và dịch vụ thương mại tại thị trấn Tĩnh Gia, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Tĩnh Gia) 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 thuê 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 thuê đất và các khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo quy định, thông báo cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Dịch vụ thương mại NSCM 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 Tĩnh Gia, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Dịch vụ thương mại NSCM 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 Dịch vụ thương mại NSCM (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 Tĩnh Gia; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Dịch vụ thương mại NSCM, 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 Tĩnh Gia;
 - Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
 - Lưu: VT, KTTT.
- QDGD 25-79

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường