

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án
Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã
tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn)**

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 quy định bảng giá các loại 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; số 2669/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời thuê đất tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn để thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1363/TTr-SNNMT ngày 13/8/2026 (kèm theo Thông báo số 161/TB-HĐTĐGD ngày 12/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí nam sông Mã tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn) đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời, 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 tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn) theo Trích lục bản đồ địa chính số 295/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/4/2024.

1.2. Diện tích, hình thức, thời hạn giao, cho thuê đất:

Tổng diện tích giao đất, cho thuê đất 133.774,9 m², bao gồm:

a) Cho thuê 33.443,73 m² đất công viên nước để kinh doanh theo quy định.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2669/QĐ-UBND ngày 26/6/2024.

b) Giao 100.331,17 m² đất công cộng không có mục đích kinh doanh (đất cây xanh, cảnh quan, giao thông nội bộ công viên nước);

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

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao lại diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trên cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành đầu tư và bàn giao hạ tầng kỹ

thuật đã hoàn thiện chậm nhất 24 tháng kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa.

2. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (diện tích 33.443,73 m²) sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 5.472.254 đồng/m² (*Bằng chữ: Năm triệu, bốn trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm năm mươi bốn 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 giao và cho thuê thực hiện dự án. Đồng thời được xác định cho mục đích thuê đất, chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, hồ sơ có liên quan và tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Trường hợp nhà đầu tư xin chuyển mục đích sử dụng đất, hình thức thuê 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 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 liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024 và tính chính xác, trung thực của kết quả tư vấn xác định giá đất.

2. Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư xây dựng và chuyển giao công nghệ Việt Nam (Tổ chức thẩm tra dự toán) chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng tại Báo cáo số 01/2025/COINTECH-BCTTR ngày 18/01/2025 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 Tập đoàn Mặt trời (nhà đầu tư dự án) đề rà soát phương án giá đất cụ thể, đảm bảo không làm thất thoát 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 làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn) 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 làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã tại phường Quảng Châu, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn) 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 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.

6.2. 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 Tập đoàn Mặt trời 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, Công Thương, Tư pháp, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; 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 Sầm Sơn, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời 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 Tập đoàn Mặt trời (nhà đầu tư) có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính

tiền thuê 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, Công Thương, Tư pháp, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND phường Sầm Sơn; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời, Giám đốc Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư xây dựng và chuyển giao công nghệ Việt Nam, Giám đốc 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 UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Đảng ủy phường Sầm Sơn;
 - Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
 - Lưu: VT, NNMT_(Tuần), KTTC.
- QDGD 25-63

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường