

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 đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương
(Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong), giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ**

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; số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022;

Căn cứ Quyết định số 3691/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần HST ECO DECOR (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Đại Thắng Lợi - Công ty cổ phần HST ECO DECOR - Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương) để thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong), giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1381/TTr-SNNMT ngày 14/8/2026 (kèm theo Thông báo số 169/TB-HĐTĐGD ngày 14/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong) giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong), giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ đối với Công ty cổ phần HST ECO DECOR (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Đại Thắng Lợi - Công ty cổ phần HST ECO DECOR - Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương), gồm các nội dung như sau:

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

1.1. Vị trí, ranh giới: Xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 1013/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 06/11/2025.

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

Tổng diện tích giao đất đợt 1: 283.078,3 m², cụ thể:

a) Giao 119.125,5 m² đất ở (đất ở liên kề và đất ở biệt thự).

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

- Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài.

b) Giao 163.952,8 m², gồm: đất nhà văn hoá 1.417,0 m²; đất cây xanh 28.093,5 m²; đất bãi đỗ xe 10.1226 m²; đất giao thông 119.411,6 m²; đất hạ tầng

kỹ thuật 810,1 m²; đất tái định cư 4.098,0 m².

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư để đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư được phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư bàn giao cho UBND xã Lưu Vệ quản lý, sử dụng theo quy định.

- Thời hạn bàn giao đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho cơ quan nhà nước: 41 tháng (từ tháng thứ 19 đến tháng thứ 60) kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa (theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 18/7/2024 của UBND tỉnh).

2. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong), giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m² là: 7.813.460 đồng/m² (*Bằng chữ: Bảy triệu, tám trăm mười ba nghìn, bốn 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 Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Xây dựng CDCC (Tổ chức thẩm tra dự toán) chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán công trình dự án: Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong), giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ, tỉnh Thanh Hóa tại Báo cáo số 036/KQTT ngày 07/12/2025 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 HST ECO DECOR (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Đại Thắng Lợi - Công ty cổ phần HST ECO DECOR - Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương) (chủ 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 dự án Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong), giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ theo quy định, đề 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 dự án Khu đô thị phía Đông công sở thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương (Khu dân cư mới tại thị trấn Tân Phong), giai đoạn 1 tại xã Lưu Vệ 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 HST ECO DECOR (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Đại Thắng Lợi - Công ty cổ phần HST ECO DECOR - Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương) 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 xã Lưu Vệ, Công ty cổ phần HST ECO DECOR (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Đại Thắng Lợi - Công ty cổ phần HST ECO DECOR - Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương) 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 HST ECO DECOR (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Đại Thắng Lợi - Công ty cổ phần HST ECO DECOR - Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương) (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 xã Lưu Vệ; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty cổ phần HST ECO DECOR (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Đại Thắng Lợi - Công ty cổ phần HST ECO DECOR - Công ty cổ phần đầu tư Ecopark Hải Dương), Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Xây dựng CDCC, 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 xã Lưu Vệ;
 - Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
 - Lưu: VT, KTTC.
- QDGD 25-65

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường