

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa (đợt 2)

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 5422/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh về việc giao và cho thuê đất đợt 2 để Công ty cổ phần Đầu tư Lightland thực hiện dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng 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;

Theo Thông báo số 1653/TB-HĐTĐGD ngày 25/3/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa (đợt 2);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 163/TTr-SNNMT ngày 09/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa (đợt 2) đối với Công ty cổ phần Đầu tư Lightland; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: khu đất thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 933/TLBD, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) lập ngày 15/12/2021.

1.2. Quy mô diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất: giao và cho thuê đất đợt 2 với tổng diện tích 40.716,43 m² tại xã Hoàng Ngọc, huyện Hoàng Hóa để Công ty cổ phần Đầu tư Lightland thực hiện dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực, cụ thể như sau:

a) Giao 11.955,13 m² đất ở tại nông thôn

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

- Thời hạn giao đất: tính từ ngày 28/12/2021 đến ngày 27/8/2070 (thời hạn giao đất theo Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

b) Cho thuê 6.088,8 m² đất xây dựng chợ Vực

- Hình thức thuê đất: nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn thuê đất: tính từ ngày 28/12/2021 đến ngày 27/8/2070 (thời hạn thuê đất theo Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh).

c) Giao 22.672,5 m² đất (gồm: đất Trạm xử lý nước thải 302,22 m²; đất hạ tầng kỹ thuật giao thông 16.138,29 m²; đất bãi đỗ xe 2.906,89 m²; đất cây xanh 2.774,6 m²; đất nhà văn hóa 550,5 m²) để Công ty thực hiện đầu tư 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 vào ngày 26/02/2022. Hình thức giao đất: nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Giá đất cụ thể đối với diện tích 11.955,13 m² đất ở giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 5422/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND

tính, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) là: 6.891.487 đồng/m².

(Bằng chữ: Sáu triệu, tám trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm tám mươi bảy đồng trên một mét vuông).

3. Đối với diện tích 6.088,8 m² đất cho thuê xây dựng chợ Vực theo Quyết định số 5422/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh: thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 9 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; quy định của pháp luật có liên quan.

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 giao, cho thuê thực hiện dự án đợt này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, được xác định cho mục đích sử dụng đất, thuê 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, văn bản pháp lý liên quan thì tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 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. Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hoàng Minh chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng tại Báo cáo số 12.2021/BCTT-HM ngày 22/12/2021 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, Chủ đầu tư dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa để 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 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 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, tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa (đợt 2).

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 dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa (đợt 2) theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể dự án khu dân cư thương mại và Chợ Vực tại xã Hoàng Ngọc, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa (đợt 2) 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 theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện luân chuyển thông tin địa chính, hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai 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.

6.2. Chi cục Thuế khu vực X thực hiện tính tiền sử đất, tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định và thông báo cho Công ty cổ phần Đầu tư Lightland nộp vào ngân

sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật, 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, Chi cục Thuế khu vực X, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Hoàng Hóa, Công ty cổ phần Đầu tư Lightland 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. Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư Lightland có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thời hạn 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 Xây dựng và Đầu tư Hoàng Minh tại Báo cáo số 12.2021/BCTT-HM ngày 22/12/2021 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 cổ phần Đầu tư Lightland 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 và 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 để rà soát nghĩa vụ tài chính của dự án, nếu phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung (tăng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì Nhà đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê 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.

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 để rà soát lại phương án giá đất cụ thể, nếu có tăng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất so với tiền sử dụng đất, tiền thuê 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, tiền thuê đất theo quy định, nếu giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất so với tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 15/CV-LL ngày 04/4/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Lightland.

6.5. Giao Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị 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 Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, 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 huyện Hoàng Hóa, Công ty cổ phần Đầu tư Lightland, Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hoàng Minh, 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, các PCT UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTTC_(ĐNV).
- QDGD 25-12

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi