

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Hạc Thành
(tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh)

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/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 78/2024/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 về việc ban hành Quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 về việc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần thuê đất xây dựng phần ngầm Dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1062/TTr-SNNMT ngày 07/7/2026 (kèm theo Thông báo số 101/TB-HĐTĐGD ngày 26/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất làm căn cứ xác định tiền thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa (theo Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh)).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Hạc Thành (tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh), 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 cần định giá là diện tích 10.116,6 m² phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất tại các lô đất có ký hiệu CT-02 (4.961,7 m²) tại phường Đông Hương và lô HH-01 (3.517,9 m²), lô HH-02 (1.637 m²) tại phường Đông Hải thuộc dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa (được UBND tỉnh cho thuê theo Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024).

Vị trí, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 583/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 15/7/2024.

1.2. Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn cho thuê đất

a) Diện tích thuê đất: 10.116,6 m² đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất tại các lô: CT-02, HH-01, HH-02 thuộc dự án Dự án số 1 Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa.

b) Mục đích sử dụng đất: Thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất của các lô có ký hiệu CT-02, HH-01, HH-02 thuộc dự án số 1

Khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa được bố trí làm khu để xe và không gian kỹ thuật phục vụ công trình theo quy hoạch.

c) Hình thức, thời hạn thuê đất

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

- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/01/2068.

2. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Hạc Thành (tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh), như sau:

2.1. Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ lô CT-02, diện tích 4.961,7 m², tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với thời hạn thuê đất còn lại 43,3 năm) tính theo m² là: 13.052.236 đồng/m² (*Bằng chữ: mười ba triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng trên mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ lô HH-01, diện tích 3.517,9 m², tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với thời hạn thuê đất còn lại 43,3 năm) tính theo m² là: 12.063.452 đồng/m² (*Bằng chữ: mười hai triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm năm mươi hai đồng trên mét vuông*).

2.3. Giá đất cụ thể (đất thương mại dịch vụ lô HH-02, diện tích 1.637,0 m², tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với thời hạn thuê đất còn lại 43,3 năm) tính theo m² là: 11.952.387 đồng/m² (*Bằng chữ: mười một triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng trên mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định tương ứng với mục đích, hình thức, thời hạn thuê đất còn lại tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh và Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần (nhà đầu tư) phải đầu tư các hạng mục công trình theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt. Trường hợp nhà 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 thuê 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.

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 Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần phải tuân thủ thực hiện theo

hướng dẫn, yêu cầu đề rà soát giá đất cụ thể, chấp hành nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định và cam kết tại các Văn bản: Số 4871/2024/CV-VGR-PTDA ngày 14/11/2024 và số 350/2026/CV-VGR-PTDA ngày 28/5/2026.

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, việc thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

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 xác định tiền thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Hạc Thành (tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh) 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 làm căn cứ xác định tiền thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Hạc Thành (tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh) 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 làm căn cứ xác định tiền thuê đất phần ngầm không có công trình xây dựng trên mặt đất Dự án số 1 khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Hạc Thành (tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh) 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 lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai trên Cổng thông tin điện tử toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể theo quy định.

c) Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định giá đất cụ thể, gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Mẫu số 43 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

d) 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 Hoá thực hiện tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo quy định và thông báo cho Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật, đảm bảo không làm thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

5.3. Sở Tài chính hướng dẫn UBND phường Hạc Thành và Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần thực hiện các trình tự, thủ tục (nếu có) liên quan Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án theo quy định của pháp luật.

5.4. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; 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, Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần 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.

5.5. Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần (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 đất cụ thể thì 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 và cam kết tại các Văn bản: Số 4871/2024/CV-VGR-PTDA ngày 14/11/2024 và số 350/2026/CV-VGR-PTDA ngày 28/5/2026 đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

c) Tập trung các 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, Công Thương, 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, Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần, 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 Hạc Thành;
- Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
- Lưu: VT, CNXD, NNMT, KTTC_(ĐNV), QDGD 25-42

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường