

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến

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 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ 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 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; số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 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; số 05/QĐ-UBND ngày 02/01/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, huyện Thiệu Hoá, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ các Quyết định của UBND xã Thiệu Tiến: số 541/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến, tỉnh Thanh Hoá; số 309/QĐ-UBND ngày 12/4/2026 về việc đính chính Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến, tỉnh Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 669/TTr-SNNMT ngày 08/5/2026 (kèm theo Thông báo số 78/TB-HĐTĐGD ngày 06/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất làm căn cứ xác định giá đất cụ do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến, tỉnh Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến đối với Công ty TNHH Thanh Hưng Group, gồm các nội dung như sau:

1. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

1.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất thực hiện dự án được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 535/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 19/6/2024 (kèm theo Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 02/01/2025 của UBND tỉnh) và số 794/TLBĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 21/7/2025 (kèm theo theo Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND xã Thiệu Tiến); giáp ranh như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường tỉnh lộ ĐT 507 (đường nối 3 Quốc lộ 45-47-217).
- Phía Tây Nam giáp hành lang Kênh Nam rồi đến tỉnh lộ ĐT 506B (quy hoạch là hành lang tỉnh lộ ĐT 506B bao giữa kênh Nam).
- Phía Đông Bắc giáp mỏ đá theo hiện trạng (quy hoạch là đường giao thông TP.TH- Ngọc Lặc).
- Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp hiện trạng (quy hoạch là đường giao thông liên xã).

1.2. Thời điểm, diện tích, nội dung điều chỉnh:

a) Thời điểm ngày 02/01/2025 theo Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 02/01/2025 của UBND tỉnh:

- Diện tích điều chỉnh: 295.660,0 m².
- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tăng diện tích 377,3 m² đất công nghiệp; 0,16 m² khu hạ tầng kỹ thuật và xử lý môi trường; 7.293 m² giao thông nội khu; giảm diện tích 7.682,9 m² đất cây xanh.

b) Thời điểm ngày 12/9/2025 theo Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND xã Thiệu Tiến:

- Diện tích điều chỉnh: 460.116,27 m².

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tăng chiều cao xây dựng công trình quản lý điều hành và phụ trợ tại các lô đất công nghiệp từ 1-3 tầng thành 1-5 tầng; chiều cao từ <19,0m lên thành <23,0m và bố trí lại không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với nội dung điều chỉnh.

2. Giá đất cụ thể:

2.1. Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 02/01/2025 theo Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 02/01/2025 của UBND tỉnh:

a) Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 549.871 đồng/m² (*Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm bảy mươi một đồng trên một mét vuông*).

b) Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 551.624 đồng/m² (*Bằng chữ: Năm trăm năm mươi một nghìn, sáu trăm hai mươi tư đồng trên một mét vuông*).

2.2. Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 12/9/2025 theo Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của UBND xã Thiệu Tiến:

a) Giá đất cụ thể trước khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 551.646 đồng/m² (*Bằng chữ: Năm trăm năm mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

b) Giá đất cụ thể sau khi điều chỉnh quy hoạch, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) tính theo m² là: 551.906 đồng/m² (*Bằng chữ: Năm trăm năm mươi một nghìn, chín trăm lẻ sáu đồng trên một mét vuông*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện Chủ đầu tư (Công ty TNHH Thanh Hưng Group) 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 cho thuê để 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 duyệt, hồ sơ có liên quan tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

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 theo quy định.

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 Tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất, 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 nêu trên để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến.

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 do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Ngọc Vũ, xã Thiệu Tiến 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 Công ty TNHH Thanh Hưng Group 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. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, 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 Thiệu Tiến, Công ty TNHH Thanh Hưng Group 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 TNHH Thanh Hưng Group (Chủ 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), các khoản thu ngân sách khác (nếu có) theo 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 tính lại phương án giá đất, thì thực hiện theo các yêu cầu, kiến nghị đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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.

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, Công Thương, Xây dựng, Tư pháp; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND xã Thiệu Tiến; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Công ty TNHH Thanh Hưng Group, 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 xã Thiệu Tiến;
- Phòng Hành chính - Tổ chức (để đăng tải);
- Lưu: VT, CNXDKH, NNMT, KTTC_(ĐNV), QDGD 25-39

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường