

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng), tỉnh Thanh Hóa

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 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; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 4625/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Vĩnh Minh, huyện Vĩnh Lộc; Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 21/5/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vĩnh Minh, huyện Vĩnh Lộc; Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vĩnh Minh, huyện Vĩnh Lộc; 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 1247/QĐ-UBND ngày 12/4/2022 của UBND tỉnh về việc cho Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc; Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh Ban hành Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh 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 6016/TB-HĐTĐGD ngày 04/7/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng), tỉnh Thanh Hóa và Biên bản họp kèm theo;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 932/TTr-SNNMT ngày 14/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng), tỉnh Thanh Hóa đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí, ranh giới: khu đất thực hiện dự án tại xã Biện Thượng (trước đây là xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc), giáp ranh như sau:

- Phía Bắc: giáp Quốc Lộ 217 (theo quy hoạch); khu dân cư, đất ở xã Biện Thượng (trước đây là xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Lộc);
- Phía Nam: giáp núi đá;
- Phía Đông: giáp đường giao thông liên xã (các tuyến đường trục chính nối Quốc lộ 217, có khoảng cách từ điểm giao với Quốc lộ < 200m);
- Phía Tây: giáp đất sản xuất nông nghiệp.

Vị trí, ranh giới khu đất theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 249/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000, do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/4/2022 và Bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Vĩnh Minh kèm theo Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của UBND huyện Vĩnh Lộc.

1.2. Quy mô diện tích, mục đích, thời hạn thuê đất:

a) Tổng diện tích thuê đợt 1 theo Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 12/4/2022 của UBND tỉnh là: 126.999,8 m².

b) Thời hạn thuê đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất số 1247/QĐ-UBND ngày 12/4/2022.

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

d) Mục đích sử dụng đất: đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Vĩnh Minh.

2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích thuê đất (mục đích thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Biện Thượng, thời hạn thuê đất 50 năm, nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, sau khi trừ đi các chi phí (không bao gồm chi phí GPMB) tính theo m^2 là: 361.391 đồng/ m^2 .

(Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi một nghìn, ba trăm chín mươi một đồng trên một mét vuông).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư - Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội 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 thực hiện dự án. Đồng thời, được xác định cho mục đích thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng); chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng theo quy hoạch được duyệt, thiết kế cơ sở, 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.

Trường hợp chủ 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, văn bản pháp lý liên quan thì 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 BĐS Vinahome (Đơn vị thẩm tra dự toán xây dựng công trình) chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng tại Báo cáo số 09/VINAHOME-TT ngày 28/3/2025 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; trường hợp phát hiện kết quả thẩm tra dự toán chi phí đầu tư xây dựng dự án có sai sót ảnh hưởng đến giá đất cụ thể đã được quyết định, phải kịp thời báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường và Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng) 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, chính xác 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 hồ sơ, số liệu tính toán, các nội dung thẩm định, tham mưu, đề xuất, nội dung chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ, 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 thuê đất nộp ngân sách nhà nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng).

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 đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng) 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 đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Vĩnh Minh (đợt 1, giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Vĩnh Lộc (nay là xã Biện Thượng) 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:

a) 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) 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.

b) Thực hiện việc lưu trữ, cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, công khai trên Cổng thông tin điện tử kết quả định giá đất cụ thể, gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các nhiệm vụ khác

theo quy định tại mục III phần IV Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

6.2. Thuế tỉnh Thanh Hóa thực hiện tính tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định và thông báo cho Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội 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.

6.3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND xã Biện Thượng, Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội 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 trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất, khoản tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định.

b) Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi cung cấp và sử dụng Dự toán xây dựng do Công ty cổ phần Xây dựng và BĐS Vinahome (tổ chức tư vấn 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 thuê đất) thì Nhà đầu tư phải nộp, trường hợp giảm tiền thuê đất thì Nhà đầu tư không được ngân sách nhà nước hoàn trả; đồng thời, nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính (tiền thuê đất) 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 thuê đất so với 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 thuê đất theo quy định, nếu giảm tiền thuê đất so với tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể đã phê duyệt thì Nhà đầu tư không được Nhà nước hoàn trả tiền thuê đất chênh lệch giảm, theo đúng cam kết tại Công văn số 36a/BNB-ĐT ngày 24/5/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội.

6.5. Giao 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, Công Thương; Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hóa, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Chủ tịch UBND xã Biện Thượng, Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong, Công ty cổ phần Xây dựng và BĐS Vinahome 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 25-23

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thi