

Số: 507 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 21 tháng 02 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa**

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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;

Căn cứ Quyết định số 1221/QĐ-UBND, ngày 19/4/2017 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Tổng công ty đầu tư tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần tại xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa (đợt 1); Quyết định số 3560/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 19/4/2017 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần tại xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa (đợt 1); Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND tỉnh phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước thực hiện dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa (giai đoạn 1); Quyết định số 5145/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước thực hiện dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3323/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa; 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; Công văn số

518/KTNN-TH ngày 01/11/2019 của Kiểm toán nhà nước về việc gửi Báo cáo kiểm toán NSDP năm 2018 của tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 2006/HĐTĐGD ngày 19/5/2017 của Hội đồng thẩm định giá đất về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước thực hiện dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa; Thông báo số 5333/HĐTĐGD ngày 06/12/2017 của Hội đồng thẩm định giá đất về kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước thực hiện Dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa; Thông báo số 330/TB-HĐTĐGD ngày 22/01/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể giá về rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai thực hiện dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa khi được quy định khu vực thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 138/TTr-STNMT ngày 11/02/2025.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa đối với Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần; gồm các nội dung sau:

### **I. Xác định thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết**

Ngày 26/8/2019, UBND thành phố Thanh Hóa ban hành Quyết định số 7560/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ hạ tầng kỹ thuật quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Quảng Phú.

Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa tại Quyết định nêu trên không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất, do đó không thuộc trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

**II. Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở**

1. Thông tin về thửa đất cần định giá:

1.1. Vị trí: Khu đất thuộc địa giới hành chính xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa là một phần thuộc dự án: Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố

Thanh Hóa được phê duyệt mặt bằng quy hoạch (MBQH) chi tiết xây dựng 1/500 theo Quyết định số 11261/QĐ-UBND ngày 09/12/2015 của UBND thành phố Thanh Hóa.

1.2. Ranh giới khu đất như sau:

- Phía Đông: Giáp kênh thủy lợi.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- Phía Nam: Giáp Quốc lộ 47.
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng.

1.3. Diện tích:

a) Theo MBQH được điều chỉnh :

Tổng diện tích khu đất theo MBQH: 173.492,1 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích đất có thu tiền là: 69.328,0 m<sup>2</sup>, bao gồm: đất ở liên kế và biệt thự: 64.568,6 m<sup>2</sup>; đất công trình hỗn hợp: 4.759,4 m<sup>2</sup>; thời hạn giao đất: 50 năm tính từ ngày ký quyết định giao đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài; đất tái định cư: 7.431,0 m<sup>2</sup>; đất phục vụ mục đích công cộng: 96.733,10 m<sup>2</sup>, bao gồm: đất giáo dục + y tế: 21.757,5 m<sup>2</sup>; đất cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ + văn hóa khu phố: 9.941,4 m<sup>2</sup>; đất giao thông công trình: 65.034,2 m<sup>2</sup>.

b) Theo Quyết định giao đất số 1221/QĐ-UBND ngày 19/4/2017 của UBND tỉnh:

Tổng diện tích giao đất đợt 1: 167.943,0 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích đất có thu tiền: 66.947,2 m<sup>2</sup>, bao gồm: đất ở liên kế và biệt thự: 63.281,3 m<sup>2</sup>; đất công trình hỗn hợp: 3.665,9 m<sup>2</sup>; hình thức giao đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất: 50 năm tính từ ngày ký quyết định giao đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài; đất tái định cư: 7.431,0 m<sup>2</sup>; đất phục vụ mục đích công cộng: 93.564,60 m<sup>2</sup>, bao gồm: đất giáo dục + y tế: 21.471,8 m<sup>2</sup>; đất cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ + văn hóa khu phố: 6.628,3 m<sup>2</sup>; đất giao thông công trình: 62.418,0 m<sup>2</sup>.

c) Theo Quyết định giao đất điều chỉnh số 3560/QĐ-UBND ngày 20/9/2017 của UBND tỉnh:

Tổng diện tích giao đất: 166.667,5 m<sup>2</sup>; trong đó: diện tích đất có thu tiền: 64.237,7 m<sup>2</sup>, bao gồm: đất ở liên kế và biệt thự: 63.281,3 m<sup>2</sup>; đất xây dựng nhà hỗn hợp: 956,4 m<sup>2</sup>. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất: 50 năm tính từ ngày ký quyết định giao đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài. Diện tích đất 102.429,8 m<sup>2</sup> (đất y tế; đất giáo dục; đất cây xanh thể thao; đất tái định cư; đất nhà văn hóa; đất giao thông; đất hạ tầng phục vụ cho người dân cả trong và ngoài tòa nhà hỗn hợp): Tổng Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - Công ty cổ

phần quản lý đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bàn giao cho UBND thành phố quản lý sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

2. Giá đất cụ thể khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở (không bao gồm chi phí GPMB) là 524.400 đồng/m<sup>2</sup>.

*(Bảng chữ: Năm trăm hai mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng trên một mét vuông).*

Giá đất cụ thể nêu trên làm cơ sở để cơ quan thuế và các cơ quan liên quan xác định, thông báo nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung sau khi UBND tỉnh quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa theo quy định của pháp luật (việc xác định giá đất tại thời điểm giao đất theo quy định của pháp luật đất đai đã được UBND tỉnh quyết định) và được xác định trong điều kiện nhà 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 và bàn giao diện tích đất hạ tầng kỹ thuật sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất 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 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. Sở Tài nguyên 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 tham mưu, đề xuất, kết quả thẩm định 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, để trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa.

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 làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa 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 làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính liên quan khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố 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 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 Tài nguyên 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 hiện hành của pháp luật.

5.2. Căn cứ nội dung Quyết định này, quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND tỉnh, hồ sơ có liên quan và quy định của pháp luật, Cục Thuế tỉnh thực hiện xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, sau khi quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để người dân tự xây dựng nhà ở tại Quyết định số 3323/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh để Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần thực hiện nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

5.3. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - 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.

5.4. Chủ đầu tư là Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

b) 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 trưởng 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, cơ quan thanh tra, kiểm toán thì chủ đầu tư phải 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.

5.5. Giao Sở Tài nguyên 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 Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty Đầu tư Tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần, 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, KTTC (ĐNV)-  
QDGD 25-05

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thi**