

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Giá đất cụ thể Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Vạn Thắng, huyện Nông Cống và xã Yên Thọ, huyện Như Thanh (nay là xã Nông Cống và xã Yên Thọ), 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; Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ 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 tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh ban hành 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 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024; Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh; Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa 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; Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định

số 220/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh; Quyết định số 4008/QĐ-UBND ngày 21/11/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh; Quyết định số 1545/QĐ-UBND ngày 10/05/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh; Quyết định số 4637/QĐ-UBND ngày 07/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh; Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 22/05/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh; Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 28/05/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh; Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 2161/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ, huyện Nông Cống và huyện Như Thanh; Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH Công nghiệp Vạn Thắng thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Vạn Thắng, huyện Nông Cống và xã Yên Thọ, huyện Như Thanh;

Theo Thông báo số 233/TB-UBND ngày 07/11/2025 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Hội nghị nghe báo cáo, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường về tiếp tục thực hiện và ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể; Thông báo số 11689/TB-HĐTĐGD ngày 07/11/2025 của Hội đồng đồng thẩm định giá đất cụ thể về việc thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Vạn Thắng, huyện Nông Cống và xã Yên Thọ, huyện Như Thanh (nay là xã Nông Cống và xã Yên Thọ);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1364/TTr-SNNMT ngày 08/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá đất cụ thể Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Vạn Thắng, huyện Nông Cống và xã Yên Thọ, huyện Như Thanh (nay là xã Nông Cống và xã Yên Thọ), tỉnh Thanh Hóa; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

a) Vị trí, ranh giới: Khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ khu đất số 620/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 06/6/2025, có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp kênh Bắc Sông Mực, dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng, nhà văn hóa và đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp kênh Nam Sông Mực.

b) Diện tích, thời gian thuê đất và hình thức thuê đất:

- Diện tích thuê đất: 437.890,64 m²;
- Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày 12/6/2025 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1872/QĐ-UBND cho thuê đất);
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Giá đất cụ thể tương ứng với diện tích thuê đất (mục đích thuê đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Nông Cống và xã Yên Thọ, 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) là: 419.062 đồng/m².

(Bằng chữ: Bốn trăm mười chín nghìn, không trăm sáu mươi hai đồng trên một mét vuông).

Giá đất nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư - Công ty TNHH Công nghiệp Vạn Thắng 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, chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, hồ sơ có liên quan và 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 Thương mại VIC (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 tư vấn và kiểm định xây dựng Việt Nam (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 16/VNC-BC ngày 23/8/2025 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 hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Nông Công và xã Yên Thọ 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, đề 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 hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Nông Công và xã Yên Thọ.

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 hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Nông Công và xã Yên Thọ 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 hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Vạn Thắng - Yên Thọ tại xã Nông Công và xã Yên Thọ 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 (nếu có)) 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 và công khai báo cáo thuyết minh phương án giá đất, quyết định giá đất trên Cổng thông tin điện tử theo quy định tại khoản 11 mục III phần IV Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 6 Điều 7 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

c) Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày 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.

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 (nếu có) theo quy định và thông báo cho Công ty TNHH Công nghiệp Vạn Thắng 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 Nông Cống, UBND xã Yên Thọ, Công ty TNHH Công nghiệp Vạn Thắng 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 TNHH Công nghiệp Vạn Thắng có trách nhiệm:

a) Thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo đúng thời hạn quy định.

b) Đối với chi phí xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp sử dụng theo Báo cáo số 16/VNC-BC ngày 23/08/2025 của Công ty cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng Việt Nam để ước tính chi phí phát triển trong phương án giá đất cụ thể: Công ty TNHH Công nghiệp Vạn Thắng 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 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 cam kết số 04-09/2025/CK-VT ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Công nghiệp Vạn Thắng.

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 Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Công Thương, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hóa, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Chủ tịch UBND xã Nông Cống, Chủ tịch UBND xã Yên Thọ, Công ty TNHH Công nghiệp Vạn Thắng, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC, Công ty cổ phần tư vấn và kiểm định xây dựng Việt Nam 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;
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTT_(ĐNV).
- QDGD 25-24

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm