

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án khu dân cư
đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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;

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh về việc 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 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024; Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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 Thanh Hóa; Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh về việc 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 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; Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 26/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (đợt 1); Quyết định số 2277/QĐ-UBND

ngày 28/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025, huyện Triệu Sơn; Công văn số 7749/UBND-CN ngày 03/06/2024 của UBND tỉnh về việc công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 371/TTr-SNNMT ngày 12/5/2025 (kèm Công văn số 1560/UBND-NNMT ngày 06/5/2025, Công văn số 1591/UBND-NNMT ngày 08/5/2025, Công văn số 1790/UBND-NNMT ngày 20/5/2025 của UBND huyện Triệu Sơn và Công văn số 448/UBND-ĐCXD ngày 20/5/2025 của UBND thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

1.1. Vị trí, ranh giới: khu đất đấu giá tại thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Trích lục địa chính khu đất số 5174/TLKĐ, tỷ lệ 1/2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Triệu Sơn lập ngày 02/7/2021.

1.2. Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 9.614,30 m², gồm: xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 49 lô nhà ở liền kề, bao gồm các lô: Từ lô LK-A:01 đến lô LK-A:04, lô LK-B1:01-1, lô LK-B1:01-2, từ lô LK-B1:03 đến lô LK-B1:14, từ lô LK-B2:01 đến lô LK B2:15, từ lô LK-A:05 đến lô LK-A:08, lô LKB1:02, từ lô LK-B1:25 đến lô LK B1:27, từ lô LK- C:01 đến lô LK-C:04, lô LK-D:01, lô LK-D:01, lô LK-D:02 và lô LK-D:03) (theo Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh) và 45 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (theo Công văn số 7750/UBND-CN ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số

8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021, đính chính tại Quyết định số 1033/QĐ-UBND ngày 18/3/2025.

1.3. Loại đất: Đất ở tại đô thị.

1.4. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

1.5. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc người sử dụng quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài.

1.6. Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá: khu đất đấu giá quyền sử dụng đất là một phần diện tích đất ở thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư đồng Đầm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021, đính chính tại Quyết định số 1033/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 và được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025.

Khu đất đấu giá đã được UBND huyện Triệu Sơn hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng số 207/BCUBND ngày 12/3/2025 của UBND thị trấn Triệu Sơn và Thông báo số 19/TB-KTHT&ĐT ngày 14/3/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị - UBND huyện Triệu Sơn về việc kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng và không có tài sản khác gắn liền với khu đất đấu giá.

2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 17.713,86 m² đất ở (đã bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng) là: 101.692.464.000 đồng.

(Bằng chữ: Một trăm lẻ một tỷ, sáu trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên được xác định trong điều kiện Nhà đầu tư trúng đấu giá phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất phê duyệt tại Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND tỉnh, chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh; chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 và Quyết định số 1033/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của UBND huyện Triệu Sơn và các văn bản pháp lý và quy định có liên quan của pháp luật hiện hành và giá đất ở quy định tại bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024, sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày

10/3/2025 của UBND tỉnh. Trường hợp đến ngày 31/12/2025 chưa hoàn thành việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên, phải thực hiện lại việc xác định giá khởi điểm theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật đất đai năm 2024.

Việc xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung trong trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch, được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Quyết định điều chỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Triệu Sơn, UBND thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả rà soát, đánh giá các thông tin giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá đất đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất tại khu vực đấu giá của khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn theo Bảng giá đất đang có hiệu lực thi hành với mặt bằng giá đất thực tế tại khu vực tổ chức đấu giá theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại điểm b khoản 1 Công điện số 134/CD-TTg ngày 14/12/2024; nội dung cam kết, khẳng định giá đất trong Bảng giá đất phù hợp với điều kiện cơ sở hạ tầng đã đầu tư và mặt bằng giá đất thực tế tại khu vực tổ chức đấu giá.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính đầy đủ của Tờ trình đề nghị phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung thẩm định, tham mưu, đề xuất, để trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

3. 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:

3.1. UBND huyện Triệu Sơn:

- Triển khai các công việc, hồ sơ thủ tục tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên, đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định hiện hành của pháp luật và đảm bảo công khai, minh bạch; tuyệt đối không được có hành vi cản trở hoạt động đấu giá để tiêu cực, lợi ích nhóm, làm thất thoát ngân sách nhà nước.

- Trong quá trình thực hiện nếu có quy định, văn bản mới được cấp có thẩm quyền ban hành liên quan đến việc xác định giá khởi điểm, đấu giá quyền sử dụng đất hoặc có nội dung thay đổi, mới phát sinh làm ảnh hưởng đến kết quả xác định giá khởi điểm, phải kịp thời tham mưu, đề xuất, báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND tỉnh và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện, đảm bảo việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư đồng Đàm Bối,

thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn tuân thủ đúng quy định của pháp luật và mang lại nguồn thu cao nhất cho ngân sách nhà nước.

3.2. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng; Chi cục Thuế khu vực X, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Triệu Sơn thực hiện các bước tiếp theo theo quy định; đồng thời, thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3.3. Giao Công an tỉnh chủ động phối hợp chặt chẽ với UBND huyện Triệu Sơn trong đảm bảo an ninh, trật tự tại cuộc đấu giá; đồng thời, chỉ đạo các phòng chức năng, Công an thị trấn Triệu Sơn, tăng cường công tác nắm bắt tình hình, kịp thời phát hiện, đấu tranh và xử lý nghiêm theo quy định pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

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 Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Công an tỉnh, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực X; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X, Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn, Chủ tịch UBND thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn 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 25-17

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thi