

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án
Khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn**

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 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014; Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng 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 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 23/2023/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung phụ lục hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của UBND tỉnh; Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 tại thị trấn Rừng Thông và xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn; Quyết định số 4705/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn; Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn;

Theo Thông báo số 3957/TB-HĐTĐGD ngày 12/7/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá đất để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1231/TTr-STNMT ngày 16/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn; gồm các nội dung sau:

1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí: Khu đất đấu giá thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông và xã Đông Thịnh, huyện Đông Sơn; khu đất được xác định theo mặt bằng quy hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47, huyện Đông Sơn phê duyệt kèm theo Quyết định số

3066/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND huyện Đông Sơn;

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 677/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá lập ngày 20/10/2021.

1.2. Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất đấu giá: 83.513,3 m²; trong đó:

a) Diện tích đất ở đấu giá là: 29.419,4 m²; bao gồm:

- Đất ở liền kề diện tích: 19.546,3 m² (208 lô đất và không gồm 10 lô từ lô LK02:08 đến lô LK02:17);

- Đất ở biệt thự: 9.873,1 m² (32 lô đất).

- Xây thô và hoàn thiện mặt trước đối với 208 căn nhà ở liền kề và 32 căn nhà ở biệt thự (trừ 10 lô gồm các lô từ LK02:08 đến lô LK02:17) theo đúng chủ trương đầu tư dự án được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 17/4/2023, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành khác của nhà nước.

b) Diện tích đất đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý 54.093,9 m²; bao gồm: diện tích đất giao thông 40.949,6 m²; diện tích đất bãi đỗ xe 1.281,2 m²; diện tích đất văn hóa 584,3 m²; diện tích đất khuôn viên cây xanh 4.754,9 m²; diện tích đất dịch vụ thương mại 3.216,6 m²; diện tích đất nhà ở xã hội 3.307,3 m².

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Không quá 50 năm tính từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 29.419,40 m² đất ở tại đô thị, xây dựng nhà ở liền kề thuộc dự án Khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn: 198.629.110.993 đồng.

(Bằng chữ: Một trăm chín mươi tám tỷ, sáu trăm hai mươi chín triệu, một trăm mười nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng).

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên được xác định trong điều kiện nhà đầu tư phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất phê duyệt tại Quyết định số 4705/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh, chủ trương đầu tư dự án phê duyệt tại Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của UBND tỉnh, các văn bản pháp lý và quy định có liên quan của pháp luật.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực trong thời gian 06 tháng kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt và được xác định cho mục đích, chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Đông Sơn phê duyệt tại Quyết định số 3066/QĐ-UBND ngày 20/9/2019.

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 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 (đơn vị xác định giá đất), chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, các nội dung về ước tính doanh thu, chi phí trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án nêu trên theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình; 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 và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thẩm định đề nghị của đơn vị xác định giá đất, tính chính xác của số liệu tính toán, các nội dung tham mưu, đề xuất tại phương án giá đất để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường và 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 và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính chính xác của số liệu, nội dung thẩm định phương án giá đất để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

4. 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:

4.1. UBND huyện Đông 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 đúng quy định của pháp luật, quy định tại Quyết định số 22/2023/QĐ-UBND ngày 19/6/2022 của UBND tỉnh và các quy định của pháp luật có liên quan; trong đó phải lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện việc tổ chức đấu giá tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật, có năng lực, kinh nghiệm; thực hiện nghiêm việc giám sát, kiểm tra quá trình bán hồ sơ

đấu giá và chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với việc phát hành các hồ sơ đấu giá; đảm bảo việc đấu giá khu đất nêu trên 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; đảm bảo việc đấu giá để lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án có đủ năng lực về tài chính, năng lực về kinh nghiệm và tuyệt đối không có nợ đọng thuế.

- Trong quá trình thực hiện nếu có quy định, văn bản mới được cấp có thẩm quyền ban hành liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất, phải kịp thời tham mưu, đề xuất, báo cáo 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 và dịch vụ phía Nam Quốc lộ 47 huyện Đông Sơn tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và mang lại nguồn thu cao nhất cho ngân sách nhà nước.

4.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Đông 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.

4.3. Giao Công an tỉnh chủ động phối hợp chặt chẽ với UBND huyện Đông Sơn trong đảm bảo an ninh, trật tự tại cuộc đấu giá; đồng thời, chỉ đạo các phòng chức năng, Công an huyện Đông 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 Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Công an tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh Thanh Hóa, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Đông 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, KTTT (ĐNV).
- QDGD 24-9

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



Nguyễn Văn Thi