

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất
dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm 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 4034/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn; 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 của UBND tỉnh 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 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 462/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn; Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 2322/TB-HĐTĐGD ngày 14/4/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 203/TTr-SNNMT ngày 14/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm 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: khu đất đấu giá thuộc địa giới hành chính phường Quảng Châu, phường Quảng Thọ, phường Quảng Vinh, thành phố Sầm Sơn được xác định tại Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 765/TLBĐ do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 18/11/2022, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ.
- Phía Tây: Giáp dự án hạ tầng kỹ thuật Trung tâm hành chính (theo quy hoạch).

- Phía Nam: Giáp đất cây xanh ven sông.

- Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 47.

1.2. Tổng diện tích khu đất đấu giá: 115.124,6 m²; trong đó:

a) Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 55.219,4 m², gồm:

- Đất ở biệt thự: 15.069,5 m² (48 căn biệt thự).

- Đất ở liền kề diện tích: 40.149,9 m² (340 căn liền kề).

b) Diện tích đất xây dựng các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là 59.896,8 m²; trong đó:

- Đất nhà văn hóa: 1.405,0 m².

- Đất bãi đỗ xe: 1.292,0 m².

- Đất giao thông: 46.322,3 m².

- Đất cây xanh thể thao: 10.877,5 m² (gồm: đất cây xanh 4.838,4 m², đất thể thao: 4.545,2 m², đất cây xanh cách ly: 1.493,9 m²).

c) Đất cột điện đường dây 110 KV: 8,4 m².

1.3. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn giao đất

a) Đối với diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất

- Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 55.219,4 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 theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất.

b) Đối với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất

- Đất xây dựng các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật: 59.896,8 m².
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Người trúng đấu giá không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, người trúng đấu giá phải bàn giao các hạng mục, công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm cây xanh, bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật) và hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) cho địa phương quản lý.
- Đối với phần diện tích cột điện đường dây 110 KV (DNL): 8,4 m² người trúng đấu giá giữ nguyên hiện trạng, không được làm thay đổi hiện trạng công trình trên đất.

2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 55.219,40 m² đất ở tại đô thị là: 649.399.272.030 đồng.

(Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi chín tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, không trăm ba mươi 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 462/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 của UBND tỉnh, chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 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 quyết định và được xác định cho mục đích, chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND thành phố Sầm Sơn.

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 (Tổ chức thực hiện 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 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 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, đề trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn.

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 và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thẩm định phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn 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 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. UBND thành phố Sầm 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 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 phía Đông trung tâm hành chính, thành phố Sầm Sơn tuân thủ đúng quy định của pháp luật và mang lại nguồn thu cao nhất cho ngân sách nhà nước.

5.2. 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 thành phố Sầm 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.

5.3. Giao Công an tỉnh chủ động phối hợp chặt chẽ với UBND thành phố Sầm Sơn trong đảm bảo an ninh, trật tự tại cuộc đấu giá; đồng thời, chỉ đạo các phòng chức năng, Công an phường Quảng Châu, Công an phường Quảng Thọ, Công an phường Quảng Vinh, 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 thành phố Sầm 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;
 - Thành ủy thành phố Sầm Sơn (để p/h chỉ đạo);
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTTC(DNV).
- QDGD 25-13

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



Nguyễn Văn Thi