

**QUYẾT ĐỊNH**

**Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án  
khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa**

**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 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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/NĐ-CP 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/NĐCP 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;*

*Căn cứ 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 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*

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 2857/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3719/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 23/10/2023 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa;

Theo Thông báo số 1492/TB-HĐTĐGD ngày 26/3/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về kết quả thẩm định phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 484/TTr-STNMT ngày 28/3/2024.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa; gồm các nội dung sau:

### 1. Thông tin chung về khu đất

1.1. Vị trí: Khu đất đấu giá tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa là một phần diện tích đất ở thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê

duyet điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 11198/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 và UBND tỉnh chấp thuận chủ trương dự án đầu tư tại Quyết định số 2857/QĐ-UBND ngày 11/8/2023;

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 605/TLBĐ, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 27/9/2023.

### 1.2. Diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn giao đất

- Diện tích khu đất đấu giá: 19.938,45 m<sup>2</sup> (gồm 213 lô đất xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở liền kề theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3446/QĐ-UBND ngày 02/5/2018, điều chỉnh tại Quyết định số 11198/QĐ-UBND ngày 02/11/2022; cụ thể: lô 1 đến lô 52, lô 139 đến lô 154, lô 203 đến lô 250, lô 253, lô 254, lô 257 đến lô 277, lô 284 đến lô 304, lô 305 đến lô 357).

- 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.

1.3. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất là một phần diện tích đất ở thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 11198/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 và UBND tỉnh chấp thuận chủ trương dự án đầu tư tại Quyết định số 2857/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thành các hạng mục (san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước trong mặt bằng), đã thực hiện đầy đủ kết nối với các tuyến đường khác của toàn mặt bằng, đường ống cấp nước từ vị trí khởi thủy đến mặt bằng, đường cấp điện đến trạm biến áp sẽ thực hiện khi có hộ sử dụng. Đủ điều kiện về cơ sở hạ tầng để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Công văn số 7035/UBND-BAN2 ngày 26/11/2021 của UBND thành phố Thanh Hóa và Biên bản ngày 22/11/2021 xác nhận đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 19.938,45 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, xây dựng nhà ở liền kề thuộc dự án khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (làm tròn): 245.516.484.000 đồng.

*(Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi lăm tỷ, năm trăm mười sáu triệu, bốn trăm tám 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 phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất phê duyệt tại Quyết định số 3719/QĐ-UBND ngày

12/10/2023 của UBND tỉnh, chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2857/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 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 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 tại Quyết định số 3446/QĐ-UBND ngày 02/5/2018, Quyết định số 5328/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 và Quyết định số 11198/QĐ-UBND ngày 02/11/2022 của UBND thành phố Thanh Hóa.

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. Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (đơn vị xác định giá đất), 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 đối với các nội dung về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án nêu trên, theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ và quy định hiện hành của pháp luật.

2. 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 tham mưu tại phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định này.

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 thành phố Thanh Hóa:**

- 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, 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 tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa tuân thủ đúng quy định của pháp luật và mang lại nguồn thu cao nhất cho ngân sách nhà nước.

3.2. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn UBND thành phố Thanh Hóa 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 thành phố Thanh Hóa trong đảm bảo an ninh, trật tự tại cuộc đấu giá; đồng thời, chỉ đạo các phòng chức năng, Công an thành phố Thanh Hóa, 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 Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tư pháp, 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 thành phố Thanh Hóa 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 24-1

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



**Nguyễn Văn Thi**