

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án
đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ
Lý (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024; Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2025 Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo hình thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu; Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024; Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2024 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ

Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ Tư pháp Quyết định ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường Quyết định về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình): số 717/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý; số 993/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất để quản lý và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; số 1298/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2025 phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý; số 1914/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt phương án giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý;

Theo Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông Nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 46/TTr-SNNMT ngày 25 tháng 7 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý (thuộc phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình) theo Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình), với các nội dung cụ thể như sau:

1. Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật; mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá:

1.1. Loại đất đấu giá:

- Đất ở tại đô thị: ODT
- Đất thương mại dịch vụ (TMD)

1.2. Vị trí khu đất:

Khu đất đấu giá tại phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình (*trước đây là phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam*) có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu đất thương mại theo Quy hoạch
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng
- Phía Đông: Giáp đường cao tốc Bắc Nam
- Phía Tây: Giáp đường Lê Đức Thọ

1.3. Diện tích khu đất đấu giá:

Tổng diện tích khu đất đấu giá để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý là: 33.023,72 m². Bao gồm:

- a) Diện tích thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là: 13.354,86 m². Trong đó:
 - Diện tích đất ở liền kề: 11.705,09 m².
 - Diện tích đất dịch vụ, thương mại: 1.649,77 m².
- b) Diện tích đất không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là: 19.668,86 m².

Trong đó:

- Diện tích đất cây xanh công cộng: 2.519,42 m².
- Diện tích đất bãi đỗ xe: 1.101,44 m².
- Diện tích đất giao thông: 14.648,36 m².
- Diện tích đất cây xanh chuyên dụng: 358,64 m².
- Diện tích đất đường giao thông đối ngoại: 1.041,0 m².

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Tờ đo đạc chính lý khu đất số 62/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất nay là Trung tâm phát triển quỹ đất lập và được phòng Đo đạc bản đồ và Thông tin địa lý thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Nam (*nay là phòng Đo đạc, bản đồ và Viễn thám thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình*) xác nhận ngày 29 tháng 4 năm 2025.

1.4. Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá:

Hiện trạng khu đất đã được giải phóng mặt bằng, khu đất do Trung tâm thông tin, dữ liệu và Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Nam nay là Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình được giao quản lý và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Trên khu đất còn một số tài sản không phải bồi thường, hỗ trợ, cụ thể:

- Lưới điện: có 02 tuyến điện trung thế 22KV (giáp via hè đường Lê Đức Thọ và giáp kênh Triệu Xá) và 04 cột điện (*hạ ngầm đấu nối đồng bộ lưới điện*

trong khu vực theo đề xuất dự án đầu tư, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư).

- Hiện trạng vỉa hè của đường Lê Đức Thọ, diện tích là 574 m² đã được đầu tư xây dựng gồm (lát vỉa hè, cây xanh, điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước...).

1.5. Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đấu giá có hạ tầng giao thông đồng bộ, thuận lợi, hiện trạng: Phía Bắc: Giáp khu đất thương mại theo Quy hoạch; Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Đông: Giáp đường cao tốc Bắc Nam; Phía Tây: Giáp đường Lê Đức Thọ.

1.6. Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý.

1.7. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất ở liền kề, diện tích 11.705,09 m².

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

b) Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất dịch vụ, thương mại, diện tích 1.649,77 m².

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định cho thuê đất.

c) Giao cho Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án 19.668,86 m² đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sạch, cấp điện, cây xanh ...).

Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành các công trình, đường giao thông, bãi đỗ xe, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sạch, cấp điện, cây xanh ...), nhà đầu tư bàn giao cho Ủy ban nhân dân phường Phủ Lý và các đơn vị chức năng quản lý theo quy định.

2. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Thông tin về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất:

Khu đất đấu giá nằm trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phủ Lý và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Phủ Lý được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình) phê duyệt tại Quyết định số 1114/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2025; có trong kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà

Nam năm 2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (*nay là tỉnh Ninh Bình*) phê duyệt tại Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2025.

2.2. Thông tin quy hoạch xây dựng tại khu đất đấu giá:

Theo Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ tại phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý được Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý phê duyệt tại Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2025.

2.3. Thông tin về đầu tư xây dựng dự án tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý theo đúng chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (*nay là tỉnh Ninh Bình*) chấp thuận tại Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 và tuân thủ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở phía Đông đường Lê Đức Thọ, thành phố Phủ Lý được Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý phê duyệt tại Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2025, theo đó:

- San nền: Trước khi triển khai thi công các hạng mục công trình của dự án, thực hiện bóc riêng tầng đất mặt theo đúng quy định của pháp luật. San nền toàn bộ các lô đất (*không bao gồm đường giao thông và các lô đất công trình không đề xuất đầu tư trong dự án*). Đối với quỹ đất các công trình không đề xuất đầu tư trong dự án, bàn giao cho địa phương quản lý, không thực hiện san nền.

- Xây dựng hệ thống đường giao thông; bãi đỗ xe; cây xanh; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; thông tin liên lạc...tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt. Nhà đầu tư thực hiện các trình tự thỏa thuận đấu nối giao thông, thủy lợi, cấp, thoát nước,... theo quy định, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của từng loại công trình trước khi triển khai thực hiện dự án, đảm kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Nhà ở thương mại: Đầu tư xây dựng (*xây thô, hoàn thiện mặt ngoài*) toàn bộ công trình nhà ở trong phạm vi dự án với khoảng 110 căn với tổng diện tích sử dụng đất khoảng 11.705,09 m²; tầng cao 05 tầng; mật độ xây dựng tối đa 85%.

- Công trình thương mại dịch vụ: Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình thương mại dịch vụ (*phục vụ hoạt động du lịch, nhà hàng, kinh doanh văn phòng, dịch vụ lưu trú, thương mại...*) với diện tích sử dụng đất khoảng 1.649,77 m²; mật độ xây dựng tối đa 54%; tầng cao 12 tầng và 01 tầng hầm.

(*Chi tiết quy mô, kết cấu, thiết kế chi tiết các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và được xác định cụ thể tại bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi, đảm bảo tuân thủ Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn theo pháp luật hiện hành về quy hoạch, xây dựng, đất đai, đô thị, nhà ở...*).

2.4. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 518.795,72 triệu đồng. Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: khoảng 31.539,20 triệu đồng.
- Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở: khoảng 223.385,76 triệu đồng.
- Chi phí đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ: khoảng 263.870,76 triệu đồng.

(Theo Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam nay là Ninh Bình).

2.5. Tiến độ đầu tư dự án: năm 2025-2027. Trong đó:

- Tiến độ góp vốn, huy động vốn: theo tiến độ thực hiện dự án.
- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành: 24 tháng kể từ ngày giao đất *(hoàn thành đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành chậm nhất là ngày 31 tháng 12 năm 2027)*.

2.6. Trách nhiệm của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư *(đất đai, xây dựng, môi trường...)* theo đúng quy định. Quá trình triển khai dự án đảm bảo thực hiện đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận; tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bất động sản, bảo vệ môi trường, pháp luật có liên quan và cam kết của doanh nghiệp; thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, đất đai...; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Triển khai đầu tư xây dựng, nghiệm thu, đưa dự án đi vào hoạt động theo đúng quy định, điều kiện của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, các thủ tục, điều kiện khác có liên quan theo quy định của pháp luật; được phép đưa các sản phẩm về nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua khi đủ các điều kiện theo quy định của luật kinh doanh bất động sản và pháp luật liên quan.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá ngoài việc nộp tiền trúng đấu giá còn phải nộp bằng tiền đối với quỹ đất nhà ở xã hội tương đương với giá trị 20% tổng quỹ đất ở của Dự án. Số tiền mà Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật *(Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024)*.

- Không thực hiện việc chuyển nhượng nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- Thực hiện chế độ lập, báo cáo tình hình thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.

3. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất là *(làm tròn)*: 165.618.912.000 đồng *(Một trăm sáu mươi lăm tỷ, sáu trăm mười tám triệu, chín trăm mười hai nghìn đồng)*, cụ thể:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất ở: 147.380.719.000 đồng.

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất thương mại dịch vụ: 18.238.193.000 đồng.

Dự kiến tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá *(làm tròn)*: 33.123.782.000 đồng *(Bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất)*.

4. Tên đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, rà soát hồ sơ và chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành. Trong quá trình triển khai thực hiện Sở Nông nghiệp và Môi trường thường xuyên kiểm tra, giám sát nếu phát hiện sai sót kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để chỉ đạo xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phủ Lý và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, VP3, 5, 8.

Tùng/2025/DG/QĐ02

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Anh Chúc