

Số: 3594 /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 01 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng
Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo,
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 số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15; số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; 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 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 02 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 các Thông tư của Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 Quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập): số 1701/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý; số 499/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1 (Khu trung tâm hiện hữu) theo đồ án quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1854/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý;

Căn cứ Quyết định số 1004/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc thu hồi đất và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để quản lý và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình) theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình: số 1953/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2026 ban hành kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2026 (đợt 2); số 2841/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2026 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý; số 3396/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình; số 3279/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2026 về việc điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1123/TTr-SNNMT ngày 25 tháng 9 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình), với các nội dung 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 thương mại dịch vụ (TMD)

1.2. Vị trí khu đất:

Khu đất đấu giá tại thửa số 37, tờ bản đồ số 19, xã Liêm Chính, thành phố Phủ Lý nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình; lô số 20, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (theo Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập)), có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp phố Phạm Ngũ Lão.
- Phía Nam: Giáp đường Lê Duẩn.
- Phía Đông: Giáp phố Hồ Xuân Hương.
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Quốc Hiệu.

1.3. Diện tích khu đất đấu giá:

Diện tích khu đất đấu giá để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình) là: 1.429,4 m².

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 Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình được giao quản lý và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Trên khu đất đấu giá không có tài sản.

1.5. Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đấu giá có hạ tầng giao thông đồng bộ, thuận lợi.

1.6. Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình).

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

- Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, diện tích 1.429,4 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.

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 điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập) phê duyệt tại Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2022; có trong Kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2026 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1953/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2026.

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

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập) phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009.

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 thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (*nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình*) theo đúng chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (*trước sáp nhập*) chấp thuận tại Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 và tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt, theo đó: Xây dựng công trình tòa nhà dịch vụ thương mại và các hạng mục, công trình phụ trợ khác, tầng cao 07 tầng, mật độ xây dựng tối đa 36%.

2.4. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 38 tỷ đồng.

2.5. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2026-2027.

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

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất: 30.267.545.000 đồng (*Ba mươi tỷ, hai trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi năm nghìn đồng*).

- Khoản tiền đặt trước Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp: 6.053.509.000 đồng (*Bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất*).

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình, địa chỉ: số 01 đường Lê Hoàn, xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm đã được 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.

2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan kiểm tra, giám sát trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp phát hiện sai sót kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để chỉ đạo xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Triển khai thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan, đầu tư xây dựng và hoạt động Dự án theo đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận và các quy định của pháp luật (*về quy hoạch, đầu tư, đất đai, giao thông đường bộ, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ...*). Tập trung huy động nguồn lực (*vốn chủ sở hữu, vốn huy động*) đảm bảo hoàn thành Dự án đúng tiến độ được chấp thuận; thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, đất đai...theo quy định; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; chỉ được phép xây dựng, hoạt động kinh doanh khi đáp ứng đầy đủ các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam; Nhà đầu tư phải tự chịu mọi rủi ro, chi phí (*nếu có*) trong trường hợp bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu ngừng hoặc chấm dứt hoạt động Dự án (*vi phạm các cam kết và các quy định của pháp luật*).

- Phối hợp chặt chẽ với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân phường Phủ Lý và thực hiện nghiêm chế độ lập, báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Tài chính theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thủ tục theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

4. Các Sở, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của Nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định.

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

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; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất 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. / *cbg*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, VP3, VP5, VP8.

TVTg/2026/DG/QĐ 79



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Anh Chúc
Nguyễn Anh Chúc