

Số: 297/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 16 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 quy định chi tiết về đất trồng lúa; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 về việc quy định chi tiết 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: Số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017;

Căn cứ Quyết định số 18/2024/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 272/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 về việc giao đất cho Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Yên Phong để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong; số 231/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong;

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 15/4/2025 theo Thông báo số 64/TB-UBND ngày 15/4/2025;

Xét đề nghị của: Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Yên Phong tại Phương án số 06/PA-QLDA ngày 11/4/2025; UBND huyện Yên Phong tại tờ trình số 762/TTr-UBND ngày 11/4/2025, các Quyết định đồ án và điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết số 9558/QĐ-UBND ngày 05/8/2020, số 7291/QĐ-UBND ngày 21/10/2021, số 2868/QĐ-UBND ngày 29/7/2024; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 82/TTr-SNNMT ngày 14/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong như sau:

1. Tên dự án, danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất đầu giá

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong.

- Danh mục loại đất: Đất ở tại nông thôn.

- Vị trí khu đất theo Bảng giá đất tại Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh: Vị trí 1, Khu vực 1, Nhóm 3 (các xã còn lại), đất ở nông thôn, huyện Yên Phong.

- Diện tích: Tổng diện tích khu đất 31.142,8m² (trong đó diện tích đất ở để đầu giá quyền sử dụng đất 12.015,0m²) theo Quyết định giao đất số 272/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 của UBND tỉnh, gồm:

+ Đất nhà ở 12.015,0m²;

+ Đất cây xanh 4.180,8m²;

+ Đất thể dục thể thao 1.427,1m²;

+ Đất bãi đỗ xe 2.371,1m²;

+ Đất giao thông 9.043,8m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật 2.105,0m².

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đầu giá: Khu đất chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

2. Mục tiêu dự án, quy mô dự án, tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, phương án quản lý, vận hành dự án

2.1. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hóa các đề án Quy hoạch chung của UBND huyện Yên Phong nói chung và xã Đông Tiến nói riêng, thực hiện hóa đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong đã được UBND huyện Yên Phong phê duyệt tại các Quyết định: Số 4073/QĐ-UBND ngày 08/5/2019; số 9558/QĐ-UBND ngày 05/8/2020; số 7291/QĐ-UBND ngày 21/10/2021; số 2868/QĐ-UBND ngày 29/7/2024. Xây dựng khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại theo quy hoạch chi tiết được duyệt, khớp nối với các dự án đang triển khai xây dựng, các khu dân cư hiện hữu; xây dựng nhà thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô đất để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân trên địa bàn và khu vực lân cận nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng thêm nguồn thu ngân sách và góp phần vào tăng trưởng kinh tế xã hội xã Đông Tiến nói riêng và huyện Yên Phong nói chung.

2.2. Quy mô dự án

- Diện tích sử dụng đất 31.142,8m²;

- Quy mô dân số của dự án khoảng 496 người.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến và sản phẩm cung cấp; việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

+ Đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên khu đất 31.142,8m² bao gồm: San nền, đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật,... theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

+ Đầu tư xây dựng 124 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài; Diện tích đất xây dựng khoảng 12.015,0m²; mật độ xây dựng từ 55,9% đến 89,5%; chiều cao từ 05-06 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 62.812,6m².

+ Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, khu đất thực hiện dự án không bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Do đó, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

(Chi tiết cụ thể theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Yên Phong phê duyệt tại các Quyết định: Số 4073/QĐ-UBND ngày 08/5/2019; số 9558/QĐ-UBND ngày 05/8/2020; số 7291/QĐ-UBND ngày 21/10/2021; số 2868/QĐ-UBND ngày 29/7/2024)

2.3. Địa điểm thực hiện dự án: Thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong.

2.4. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án (chưa bao gồm chi phí GPMB và tiền sử dụng đất) 311.985.000.000 đồng (Ba trăm mười một tỷ, chín trăm tám lăm triệu đồng).

2.5. Tiến độ thực hiện dự án: 03 năm (36 tháng) kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án.

2.6. Phần nhà đầu tư bàn giao cho địa phương: Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao địa phương quản lý hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, đất thể dục thể thao, đất bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông quản lý theo quy định.

Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 231/QĐ-UBND cấp ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh.

3. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất

3.1. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Thôn, xã Đông Tiến, huyện Yên Phong.

3.2. Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn giao đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư là 50 năm (Năm mươi năm) kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý II năm 2025.

5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Người được tham gia đấu giá và điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 18/2024/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh.



- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, người trúng đấu giá có trách nhiệm:

+ Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định.

+ Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; tiến độ, chất lượng theo dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt theo quy định pháp luật về xây dựng;

+ Phê duyệt quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành. Việc thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý vốn đầu tư. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán, quyết toán trong hồ sơ thanh toán, quyết toán.

+ Hoàn thiện thủ tục hồ sơ về môi trường theo quy định.

6. Dự kiến giá khởi điểm, mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá

- Dự kiến tiền sử dụng đất ở khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất giá khởi điểm tạm tính theo Bảng giá đất là 57.672.000.000 đồng (*Năm bảy tỷ, sáu trăm bảy hai triệu đồng*).

- Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

- Tổ chức đấu giá toàn bộ khu đất (trong đó diện tích đất ở 12.015,0m²).

- Hình thức đấu giá: Thực hiện theo khoản 1 Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 18/2024/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

8. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện theo quy định hiện hành.

9. Sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.

Thực hiện theo quy định hiện hành.

10. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Yên Phong.

- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá: Việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

11. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất theo nội dung thông báo;

- Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế;

- Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền này thì phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất (kể cả tiền chậm nộp), cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

12. Quy định việc nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa

Nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ và quy định của UBND tỉnh. Trường hợp trước khi đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa thì sau khi trúng đấu giá, nhà đầu tư có trách nhiệm nộp hoàn trả theo quy định.

13. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

14. Xử lý vi phạm

Việc xử lý vi phạm, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, đấu giá tài sản và quy định pháp luật có liên quan.

15. Các nội dung khác

Các nội dung khác thực hiện theo quy định Luật Đất đai năm 2024; Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024; các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 Quy định chi tiết 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp theo chức năng hướng dẫn thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

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

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Chi cục Thuế khu vực V, Kho bạc Nhà nước Khu vực V, UBND huyện Yên Phong, Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Yên Phong và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.// *Quản*

Nơi nhận: *Quản*

- Như điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh: LĐ, KTTH, XDCB;
- Lưu: VT, TNMT, CVP.

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



Đào Quang Khải