

Số: 318/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 24 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 tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình

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 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; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 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 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 300/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 về việc giao đất cho Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình; số 260/QĐ-UBND, ngày 03/4/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Đại Bái;

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 22/4/2025 theo Thông báo số 66/TB-UBND ngày 22/4/2025;

Xét đề nghị của: Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình tại tờ trình số 18/TTr-BQLDA ngày 21/4/2025; UBND huyện Gia Bình tại tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 21/4/2025, các Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 12/8/2022; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 113/TTr-SNNMT ngày 21/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình 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 tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình.
- Danh mục loại đất: Đất ở ven các trục quốc lộ, tỉnh lộ, đường huyện ngoài đô thị.
- Vị trí khu đất đầu giá theo Bảng giá đất: Vị trí 2, Quốc lộ 17 đoạn từ tiếp giáp thị xã Thuận Thành đến sân bóng thôn Ngọc Xuyên, xã Đại Bái, huyện Gia Bình.
- Diện tích: Tổng diện tích khu đất 30.676,7m² (trong đó đầu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất 10.600,6m² đất ở) theo Quyết định giao đất số 300/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh, gồm:

- Đất nhà ở (118 lô)	10.600,6m ² .
- Đất nhà văn hóa, thể dục thể thao:	2.135,8m ² .
- Đất cây xanh:	2.042,7m ² .
- Đất công trình xử lý chất thải:	114,1m ² .
- Đất hạ tầng kỹ thuật:	1.442,2m ² .
- Đất bãi đỗ xe:	1.259,3m ² .
- Đất đường giao thông:	13.082,0m ² .

2. Mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, mật độ xây dựng, tổng mức đầu tư dự kiến của dự án, tiến độ thực hiện, phương án quản lý, vận hành dự án:

2.1. Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu nhà ở đầu giá quyền sử dụng đất tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình đã được UBND huyện Gia Bình phê duyệt, nhằm cung cấp sản phẩm dịch vụ nhà ở được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2.2. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng khoảng 30.676,74m²;
- Quy mô dân số: Khoảng 424 người.
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (*diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...*):

+ *Xây dựng đầy đủ hạ tầng kỹ thuật của dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; bãi đỗ xe; hạ tầng kỹ thuật; khuôn viên cây xanh, mặt nước; cây xanh hè đường, dải phân cách và kết nối giao thông đối ngoại;*

+ Xây dựng công trình công cộng dịch vụ, bãi đỗ xe, đất cây xanh;

Nhà ở liền kề: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài: 118 căn (tổng diện tích đất 10.600,56 m², tổng diện tích xây dựng: 10.517,3m², quy mô cao 3 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 28.001,2 m²).

(Chi tiết cụ thể theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh đã được UBND huyện Gia Bình phê duyệt tại quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 12/8/2022).

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án; phân hạ tầng mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phân hạ tầng mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương: Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình bãi đỗ xe, đất cây xanh, đường giao thông; và tổ chức nghiệm thu, bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định. Trong thời gian chưa bàn giao, Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm quản lý, vận hành và duy tu bảo dưỡng.

2.3. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đại Bái, huyện Gia Bình.

2.4. Tổng vốn đầu tư của dự án (chưa bao gồm chi phí GPMB và tiền sử dụng đất): **159.080.000.000** đồng (Một trăm năm mươi chín tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng).

2.5. Tiến độ thực hiện dự án: 60 tháng kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án (trong đó: Thời gian hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật bàn giao đưa vào sử dụng 36 tháng kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án; thời gian xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở 24 tháng).

2.6. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật Phòng cháy và chữa cháy và quy định pháp luật khác có liên quan.

Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 260/QĐ-UBND cấp ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

3. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của khu đất khi đấu giá quyền sử dụng 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 tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình.

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: Trong Quý II và III 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 giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã Đại Bái, huyện Gia Bình tạm tính theo Bảng giá đất **138.549.319.000 đồng** (*Bảng chữ: Một trăm ba tám tỷ, năm trăm bốn chín triệu, ba trăm mười chín nghìn đồng*).

- Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại 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.

- Tổ chức đấu giá toàn bộ khu đất (trong đó diện tích đất ở 10.600,6 m²).

- 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. Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

- 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 Gia Bình.

- 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 Gia Bình, Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *Đào Quang Khải*

Nơi nhận: *gmv*

- 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
Đào Quang Khải