

Số: 410 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 23 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án
đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ kết hợp kinh doanh
văn phòng tại phường Tân Hồng, thành phố Từ Sơn**

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 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 388/QĐ-UBND ngày
25/7/2024 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân
khu số 9 (Đình Bảng- Tân Hồng- Đông Ngàn- Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn); số
69/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 về việc thu hồi đất và giao đất cho Trung tâm
phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn quản lý, khai thác theo quy định;*

*Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp giao ban Chủ tịch và các Phó
Chủ tịch UBND tỉnh ngày 20/5/2025 theo Thông báo số 81/TB-UBND ngày 20/5/2025;*

*Xét đề nghị của: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn tại văn bản
số 13/PA-TTPTQĐ ngày 09/5/2025; UBND thành phố Từ Sơn tại tờ trình số
67/TTr-UBND ngày 09/5/2025, Quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng*

số 208/QĐ-UBND ngày 08/4/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 169/TTr-SNNMT ngày 16/5/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ kết hợp kinh doanh văn phòng tại phường Tân Hồng, thành phố Từ Sơn, 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: Dự án đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ kết hợp kinh doanh văn phòng tại phường Tân Hồng, thành phố Từ Sơn.

- Danh mục loại đất: Đất thương mại, dịch vụ.

- Vị trí khu đất: Theo Bảng giá đất thuộc vị trí 1 đường Lý Thánh Tông, phường Tân Hồng, thành phố Từ Sơn.

- Diện tích: 9.902,0m².

- Hiện trạng: Khu đất đã được UBND thành phố Từ Sơn hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng (đã được cấp điện, điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...); được UBND tỉnh quyết định thu hồi đất và giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn tại Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 07/02/2025.

2. Mục tiêu dự án, quy mô dự án, địa điểm, thời hạn, tổng mức đầu tư dự án.

2.1. Mục tiêu dự án:

Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 9 (Đình Bảng - Tân Hồng - Đông Ngàn - Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 25/7/2024.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và thực hiện các bước đầu tư.

- Tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan công trình trong đô thị, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Từ Sơn.

2.2. Quy mô dự án:

Diện tích khu đất lập quy hoạch 9.902,0m² theo Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất và giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn để quản lý, khai thác theo quy định.

Các hạng mục đầu tư xây dựng như sau: Xây mới công trình thương mại, dịch vụ kết hợp với kinh doanh văn phòng với diện tích khoảng 6.701,9m², cao 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 14.069,4m². Trong đó: Sàn tầng 1 bố trí bãi đỗ xe trong nhà khoảng 3.206,0m²; bãi đỗ xe ngoài trời diện tích khoảng 2.491,0m² (gồm: 2.303,1m² là phần sân bãi đỗ xe bên ngoài + phần diện tích bãi đỗ xe phần dưới khối sàn đưa ra tầng 2 là 187,9m²), tổng diện tích phần bãi đỗ xe khoảng 5.697,0m²; đất cây xanh 156,5m²; đất giao thông nội bộ khoảng 740,5m² và các hạng mục phụ trợ đồng bộ trên khu đất có diện tích khoảng 9.902,0m².

2.3. Tổng mức đầu tư dự kiến tạm tính tối thiểu của dự án (không bao gồm chi phí GPMB và tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất) là **131.292.000.000 đồng** (Một trăm ba mươi một tỷ, hai trăm chín hai triệu đồng).

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

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 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: 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

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tạm tính theo Bảng giá đất thương mại, dịch vụ quy định tại Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh là **203.901.984.000 đồng** (Hai trăm linh ba tỷ, chín trăm linh một triệu, chín trăm tám mươi tư ngàn 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.
- 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: Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn
- 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 thuê 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 thuê 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 thuê 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 thuê 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. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

13. 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.

14. 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.

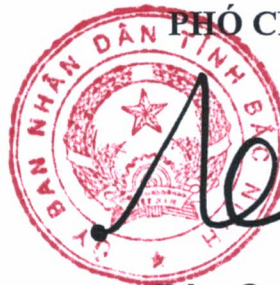
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

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 thành phố Từ Sơn, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Từ Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *Uuuuun*

Nơi nhận: *uuu*

- 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