

Số: 60 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 02 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 khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành

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 357/QĐ-UBND ngày 18/7/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành; số 748/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 về việc giao đất cho Ban quản lý các dự án xây dựng thị xã Thuận Thành để tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành;

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 04/02/2025 theo Thông báo số 18/TB-UBND ngày 04/02/2025;

Xét đề nghị của: Ban quản lý các dự án xây dựng thị xã Thuận Thành tại tờ trình số 03/TTr-QLDA ngày 02/01/2025; UBND thị xã Thuận Thành tại tờ trình 02/TTr-UBND ngày 03/01/2025, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết số 287/QĐ-UBND ngày 06/11/2018; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 33/TTr-STNMT ngày 17/01/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành như sau:

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

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành.

- Danh mục loại đất: Đất ở đô thị.

- Vị trí khu đất đấu giá theo Bảng giá đất: Đường liên xã, từ Quốc lộ 17 đi xã Song Liễu (giáp khu nhà ở Bắc Hà, phường Xuân Lâm) đến giáp địa phận xã Song Liễu.

- Diện tích: Tổng diện tích khu đất 23.783,8m² (trong đó đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất là 9.140,9 m² đất ở) theo Quyết định giao đất số 748/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh, gồm:

+ Đất ở : 9.140,9m²;

+ Đất cây xanh, bãi đỗ xe: 2.830,8m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: 571,8m²;

+ Đất đường giao thông: 11.240,3m².

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

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 chương trình phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất thôn Doãn Thượng, xã Xuân Lâm, huyện Thuận Thành (nay là Khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành) được UBND huyện Thuận Thành phê duyệt tại Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 06/11/2018.

- Xây dựng đồng bộ không gian kiến trúc cảnh quan và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đang triển khai xây dựng, các khu dân cư hiện hữu. Tạo ra một khu dân cư mới văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các công trình khác, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Tăng quỹ nhà ở, giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho địa phương và khu vực trung tâm thị xã; góp phần giải quyết an sinh, ổn định và hiện đại hóa xã hội.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng thêm nguồn thu ngân sách và góp phần vào tăng trưởng kinh tế xã hội của phường Xuân Lâm nói riêng và thị xã Thuận Thành nói chung.

- Nguồn kinh phí thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất của dự án sẽ được UBND thị xã Thuận Thành đầu tư vào các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn phường Xuân Lâm và bổ sung vào nguồn vốn ngân sách thị xã, phục vụ phát triển kinh tế xã hội.

2.2. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng khoảng 23.783,77,0m².

- Quy mô dân số: Khoảng 500 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 hoàn thiện đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên khu đất 23.783,77m² 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 quy hoạch được duyệt.

+ Xây dựng 83 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài; Diện tích đất xây dựng: 9.140,94m²; Mật độ xây dựng: 80%; Chiều cao 04 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3,4 cao 3,6m); Hệ số sử dụng đất: 3,2; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 29.251m².

+ Đối với khu đất bãi đỗ xe: Sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh, bàn giao khu đất này cho địa phương để quản lý và đầu tư theo quy định.

(Chi tiết cụ thể theo Đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được UBND huyện Thuận Thành phê duyệt tại Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 06/11/2018)

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án; phần hạ tầng mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng mà nhà đầu tư bàn giao cho địa phương: Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; sau khi hoàn thành, bàn giao cho UBND thị xã Thuận Thành và chính quyền địa phương để quản lý và đầu tư theo quy định; Đối với khu đất bãi đỗ xe, sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh, bàn giao khu đất này cho địa phương để quản lý và đầu tư theo quy định.

2.3. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án (chưa bao gồm chi phí GPMB và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **199.187.442.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm chín mươi chín tỷ một trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng chẵn).

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

2.5. 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 357/QĐ-UBND cấp ngày 18/7/2024 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 khu phố Doãn Thượng, phường Xuân Lâm, thị xã Thuận Thành.

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 I, II năm 2025.

5. Đối tượng và điều kiện được 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 tạm tính: **69.703.494.000 đồng** (Bằng chữ: *Sáu mươi chín tỷ, bảy trăm linh ba triệu, bốn trăm chín mươi tư nghìn đồng*).

- Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 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 9.140,9 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.

- 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 thị xã Thuận Thành.

- 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: 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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; 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; các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên 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: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước Bắc Ninh, UBND thị xã Thuận Thành, Ban quản lý các dự án xây dựng thị xã Thuận Thành và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *[Signature]*

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

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



[Signature]
Đào Quang Khải