

Số: 61 /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 thôn Đông Lâm, xã Quỳnh Phú, 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 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 470/QĐ-UBND ngày 12/9/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thôn Đông Lâm, xã Quỳnh Phú, huyện Gia Bình; số 713/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 về việc giao đất cho Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình để tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại thôn Đông Lâm, xã Quỳnh Phú, huyện Gia Bình.

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: UBND huyện Gia Bình tại tờ trình số 02/TTr-UBND ngày 09/01/2025; Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Gia Bình tại tờ trình số 02/TTr-BQLDA ngày 09/01/2025, Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết số 1186/QĐ-UBND ngày 23/11/2021; Sở Tài nguyên và Môi trường tại tờ trình số 40/TTr-STNMT ngày 22/01/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đông Lâm, xã Quỳnh Phú, huyện Gia Bình 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: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Đồng Lâm, xã Quỳnh Phú, huyện Gia Bình.

- Danh mục loại đất: Đất ở nông thôn.

- Vị trí khu đất đấu giá theo Bảng giá đất: Vị trí 1, Khu vực 3, Nhóm 2, đất ở nông thôn, xã Quỳnh Phú, huyện Gia Bình.

- Diện tích: Tổng diện tích khu đất 20.238,3m² (trong đó diện tích đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất là 6.906,2m²) theo Quyết định giao đất số 713/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh, gồm:

+ Đất ở (72 lô) 6.906,2m²;

+ Đất cây xanh 676,6m²;

+ Đất bãi đỗ xe 459,3m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật 1.046,0m²;

+ Đất giao thông 11.150,2m².

- 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: Đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, có cảnh quan kiến trúc sạch đẹp, thân thiện với môi trường; cụ thể hóa đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Gia Bình phê duyệt tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23/11/2021.

2.2. Quy mô đầu tư

- Diện tích sử dụng khoảng 20.238,3m².

- Quy mô dân số khoảng 259 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,...).

+ Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Đầu tư xây dựng 72 căn nhà ở liền kề xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, diện tích xây dựng khoảng 6.906,2m²; quy mô cao 03 tầng và 05 tầng; diện tích sàn xây dựng khoảng 18.971,8m².

(Chi tiết cụ thể theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Gia Bình phê duyệt tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23/11/2021).

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở; việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

+ Dự án gồm 72 căn nhà ở liền kề được đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài.

+ 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. 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.

2.3. 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 đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; khu bãi đỗ xe, khu cây xanh và tổ chức nghiệm thu; bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

2.4. Tổng vốn đầu tư của dự án (chưa bao gồm chi phí GPMB và tiền sử dụng đất, tiền thuế đất): **126.145.000.000 đồng** (Một trăm hai sáu tỷ, một trăm bốn lăm triệu đồng).

2.5. Tiến độ thực hiện dự án

Thời gian thực hiện dự án: 05 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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 470/QĐ-UBND cấp ngày 12/9/2024 của UBND tỉnh.

3. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng 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 Lâm, xã Quỳnh Phú, 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: 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 tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất giá khởi điểm tạm tính theo Bảng giá đất: 22.445.323.000 đồng (*Bằng chữ: Hai hai tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi ba 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 6.906,2m²).

- 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 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: 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 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./.

Nơi nhận: *[Signature]*

- 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



[Signature]
Đào Quang Khải