

Số: 676 /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; 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;

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 359/QĐ-UBND ngày 18/7/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; số 580/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 về việc giao đất cho Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Lương Tài để tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài;

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 19/11/2024 theo Thông báo số 191/TB-UBND ngày 19/11/2024;

Xét đề nghị của: Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Lương Tài tại tờ trình số 429/TTr-QLDA ngày 25/10/2024; UBND huyện Lương Tài tại Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết số 1695/QĐ-UBND ngày 01/11/2021, Quyết định số số 570/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 và số 691/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 về việc phân bổ và điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2024; Sở Tài nguyên và Môi trường tại tờ trình số 345/TTr-STNMT ngày 18/11/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài 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 đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài.

- Danh mục loại đất: Đất ở nông thôn.

- Vị trí khu đất đấu giá theo Bảng giá đất: Đất ở nông thôn thuộc khu vực 1, vị trí 1, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài.

- Diện tích: Tổng diện tích khu đất 20.405,0 m² (trong đó diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 7.775,3m²) theo Quyết định giao đất số 580/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh, gồm:

+ Đất nhà ở liền kề (84 lô)	: 7.775,3m ²
+ Đất cây xanh	: 2.262,6 m ²
+ Đất bãi đỗ xe	: 830,4m ²
+ Đất hạ tầng kỹ thuật:	: 95,4 m ²
+ Đất giao thông, thoát nước:	: 9.441,3m ²

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

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 dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ với hệ thống hạ tầng, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, có cảnh quan kiến trúc sạch đẹp, thân thiện với môi trường. Tạo diện mạo mới khang trang, hiện đại cho địa phương, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân; cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Lương Tài được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt tại Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 22/7/2021, Đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất được UBND huyện Lương Tài phê duyệt tại Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 01/11/2021.

2.2. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng: khoảng 20.405,0 m².

- Quy mô dân số khoảng 420 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 84 căn nhà ở liền kề xây thô và hoàn thiện mặt ngoài; Quy mô công trình cao 3 tầng 01 tum; diện tích xây dựng khoảng 7.608,3 m²; diện tích sàn xây dựng khoảng 29.840,38m².

(Chi tiết theo Đồ án quy hoạch được UBND huyện Lương Tài phê duyệt tại Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 01/11/2021).

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

+ Dự án gồm 84 căn nhà ở liền kề được đầu tư xây dựng thô và hoàn thiện 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 (nếu có).

2.3. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án: Tổng vốn đầu tư của dự án (chưa bao gồm chi phí GPMB và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **164.697.000.000 đồng** (Một trăm sáu mươi tư tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu đồng)

2.4. Tiến độ thực hiện dự án:

+ Đấu giá lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và hoàn thiện các thủ tục đầu tư: Đến Quý I/2025.

+ Thời gian thực hiện dự án: Dự kiến 04 năm kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2.5. 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: Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, bãi đỗ xe, tổ chức nghiệm thu; bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 359/QĐ-UBND cấp ngày 18/7/2024 của UBND tỉnh.

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 đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Thanh Gia, xã Quảng Phú, huyện Lương Tài.

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 IV năm 2024, Quý I năm 2025.

5. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

- 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: **32.749.563.000 đồng** (Bằng chữ: Ba hai tỷ, bảy trăm bốn chín triệu, năm trăm sáu 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 7.775,3 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 huyện Lương Tài.

- 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, 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 sử dụng đất, 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 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; các Nghị định của Chính phủ: số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản; 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; 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 Lương Tài, Ban quản lý các dự án xây dựng huyện Lương Tài và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

Nơi nhận:

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

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



Đào Quang Khải