

Số: 317/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 để đấu giá quyền sử dụng đất và Chợ
tại phường Trí Quả, 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 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 286/QĐ-UBND ngày 11/4/2025
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 để thực hiện dự án đầu tư xây
 dựng Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất và Chợ tại phường Trí Quả, thị xã
 Thuận Thành; số 18/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 về việc chấp thuận chủ trương
 đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất và Chợ
 tại phường Trí Quả, 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 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 thị xã Thuận Thành tại tờ
trình số 57/TTr-BQLDA ngày 18/4/2025; UBND thị xã Thuận Thành tại tờ trình

số 67/TTr-UBND ngày 18/4/2025, các Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 28/02/2019, số 1559/QĐ-UBND ngày 30/7/2024; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 110/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 để đầu giá quyền sử dụng đất và Chợ tại phường Trí Quả, 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 đầu giá

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất và Chợ tại phường Trí Quả, thị xã Thuận Thành.

- Loại đất: Đất ở đô thị.

- Vị trí khu đất đầu giá theo bảng giá đất: Ven đường tỉnh lộ 283 đoạn từ tiếp giáp xã Đình Tổ đến hết địa phận phường Trí Quả, thị xã Thuận Thành.

- Diện tích: Tổng diện tích khu đất 42.275,5 m² (trong đó đầu giá quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất 15.415,0 m² đất ở; Cho thuê đất 2.526,6m² đất chợ) theo Quyết định giao đất số 286/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh, gồm:

+ Đất ở liền kề (171 lô) : 15.415,0m²;

+ Đất chợ : 2.526,6m²;

+ Đất cây xanh, thể dục thể thao : 2.589,5m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật : 980,9m²;

+ Đất bãi đỗ xe : 1.043,1m²;

+ Đất đường giao thông : 19.720,4m².

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

2. Mục tiêu dự án, quy mô dự án, 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 chung của phường Trí Quả và Quy hoạch chung đô thị Hồ và vùng phụ cận, thị xã Thuận Thành đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất và Chợ tại xã Trí Quả, huyện Thuận Thành đã được phê duyệt. 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, hình thành và hoàn thiện công trình Chợ Trí Quả mới được đầu tư đồng bộ, góp phần thúc đẩy các hoạt động giao thương trong khu vực.

- 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 Trí Quả 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 của phường Trí Quả 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 đất của dự án: 42.275,5 m²

- Quy mô dân số: Khoảng 1.000 người.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến và sản phẩm cung cấp:

+ Đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trên khu đất diện tích khoảng 42.275,5 m² bao gồm: San nền, đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật,...

+ Đầu tư xây dựng 171 căn nhà ở xây thô, hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài; mật độ xây dựng từ 72% đến 93%, chiều cao 04 tầng, diện tích đất xây dựng khoảng 15.415,0 m²; diện tích xây dựng khoảng 12.973,47 m², tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 49.509 m².

+ Đầu tư xây dựng công trình Chợ trên diện tích đất khoảng 2.526,55 m², mật độ xây dựng 40%, chiều cao 02 tầng; diện tích xây dựng khoảng 1.010,62 m², diện tích sàn xây dựng khoảng 2.021,24 m².

(Chi tiết cụ thể theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thị xã Thuận Thành phê duyệt tại Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 và Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 30/7/2024)

2.3. Tổng vốn đầu tư của dự án dự kiến: **329.715.605.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi chín tỷ, bảy trăm mười lăm triệu, sáu trăm linh năm nghìn đồng).

2.4. Tiến độ thực hiện dự án: 03 năm (36 tháng) 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.

2.6. Phần công trình hạ tầng kỹ thuật: Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, thể dục thể thao; đất giao thông; đất hạ tầng kỹ thuật; đất bãi đỗ xe quản lý theo quy định.

Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 18/QĐ-UBND cấp ngày 15/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh.



3. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất.

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất và Chợ tại phường Trí Quả, thị xã Thuận Thành. Trong đó:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất, diện tích 15.415,0m² đất ở. Thời hạn 50 (năm mươi) năm kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, diện tích 2.526,6m² đất chợ. Thời hạn 50 (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 để đấu giá quyền sử dụng đất và Chợ tại phường Trí Quả, thị xã Thuận Thành tạm tính theo Bảng giá đất: **134.249.460.000 đồng** (Một trăm ba tư tỷ, hai trăm bốn chín triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng), trong đó:

- Dự kiến tiền sử dụng đất ở khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là: 123.609.286.000 đồng.

- Dự kiến tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 10.640.174.000 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.

- Tổ chức đấu giá toàn bộ khu đất (trong đó diện tích đất ở 15.415,0m², đất chợ 2.526,6m²).

- 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 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. Tiền nộp tiền sử dụng đất, 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 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, 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. 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

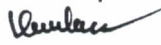
Việc xử lý vi phạm, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, đấu giá tài sản và quy định pháp luật có liên quan.

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 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: 

- 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