

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho nhân dân làm nhà ở
tại khu dân cư tập trung xã Xuân Vinh, huyện Xuân Trường
(nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình)**

(Kèm theo Tờ trình số 62/TTr-KT ngày 29/10/2025 của phòng Kinh tế)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

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 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 03/2025/TT-BTC ngày 22/1/2025 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 108/TT-BTC ngày 21/12/2020 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Nam Định: Số 1036/QĐ-UBND ngày 18/04/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc hủy bỏ danh mục công trình, dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Xuân Trường; Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt dự án Xây dựng khu dân cư tập xã Xuân Vinh, huyện Xuân Trường;

Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

II. NỘI DUNG CỦA PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QSDĐ

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá.

Theo kế hoạch sử dụng đất ở năm 2025 của xã Xuân Hưng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 18/04/2025 của UBND tỉnh Nam Định về việc hủy bỏ danh mục công trình, dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Xuân

Trường. Phòng Kinh tế xã Xuân Hưng lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư tập trung xã Xuân Vinh, huyện Xuân Trường (nay là xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình) như sau:

- Vị trí khu dân cư tập trung xã Xuân Vinh, huyện Xuân Trường: tại các thửa đất số 4, 5, 6; tờ bản đồ số 8 (82); thửa đất số 73, 74, 77, 78, 285, 286, 292; tờ bản đồ số 9 (83), bản đồ địa chính xã Xuân Hưng (xã Xuân Vinh cũ) đo đạc năm 2012, chỉnh lý năm 2021.

Địa chỉ khu đất: Xóm 6 Xuân Vinh, xã Xuân Hưng, tỉnh Ninh Bình

- Tổng diện tích: 7.608,3 m².

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT)

- Hạ tầng kỹ thuật: theo Bản đồ quy hoạch chia lô Khu dân cư tập trung xã Xuân Vinh, huyện Xuân Trường được phê duyệt tại Quyết định số 6653/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND huyện Xuân Trường.

2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá:

- Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá trong Quý IV năm 2025.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

a. Đối tượng được tham gia đấu giá:

- Quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024.

b. Điều kiện tham gia đấu giá:

- Khi đã tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá;

- Phải chấp nhận trả từ giá khởi điểm trở lên của các lô đất theo quy định;

- Cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được duyệt, đúng mật độ xây dựng, chiều cao và chỉ giới xây dựng đối với lô đất trúng đấu giá;

*** Khi đến tham gia đấu giá Người tham gia đấu giá phải mang theo:**

+ 01 bản căn cước công dân photo của người đăng ký tham gia đấu giá và bản gốc căn cước công dân của người trực tiếp tham gia cuộc đấu giá (người đăng ký tham gia đấu giá hoặc người nhận ủy quyền) để đối chiếu, kiểm tra.

+ Văn bản ủy quyền được chứng thực theo quy định của pháp luật (đối với các trường hợp nhận ủy quyền).

*** Việc ủy quyền tham gia đấu giá được quy định cụ thể như sau:**

+ 01 người chỉ được đại diện hoặc ủy quyền cho 01 người trong 01 cuộc đấu giá tài sản.

+ Người đã đăng ký và trực tiếp tham gia đấu giá không được nhận ủy quyền của người khác.

+ Người đã ủy quyền thì không được tham gia đấu giá.

*** Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

*** Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định.**

Sau khi trúng giá người trúng giá phải nộp số tiền trúng đấu giá đất và các loại tiền khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Sử dụng ngân sách theo quy định của pháp luật để chi cho các nội dung sau:

- Chi phí tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;
- Chi trả thù lao dịch vụ đấu giá cho tổ chức đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá.
- Chi phí hợp lệ khác có liên quan.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật: :

- Dự kiến giá khởi điểm các lô đất đưa ra đấu giá là khoảng: 63.216.300.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ, hai trăm mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng chẵn*).

- Khoản tiền đặt trước quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP: 20% tổng giá trị thửa đất (lô đất) tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Các nội dung khác có liên quan, trách nhiệm của đơn vị thực hiện đấu giá tài sản và các phòng ban chuyên môn của huyện:

a. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá:

- Đấu giá từng lô đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng cho tất cả các lô đất. Sau khi đấu giá xong, người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng giá đối với từng lô đất vừa đấu giá.

- Người trúng đấu giá của lô đất là người trả giá cao nhất trong số những người bỏ phiếu lô đất đó và không vi phạm quy chế của cuộc đấu giá.

b. Đơn vị tổ chức thực cuộc bán đấu giá QSDĐ.

- Ban hành quy chế cuộc đấu giá theo quy định;
- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo trừ trường hợp bất khả kháng đơn vị thực hiện đấu giá phải báo cáo người có tài sản đấu giá;
- Bàn giao hồ sơ, kết quả đấu giá cho phòng Kinh tế trình UBND xã phê duyệt kết quả trúng giá;

c. Phòng Kinh tế

- Thẩm định, trình phê duyệt phương án đấu giá, giá khởi điểm và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tổ chức công khai các vị trí đấu giá tại trụ sở cơ quan và trên hệ thống loa truyền thanh của xã.
- Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ trình UBND xã phê duyệt kết quả trúng giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở;
- Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND xã và Thông báo của Thuế cơ sở 8 tỉnh Ninh Bình, lập hồ sơ trình UBND xã ban hành quyết định giao đất, tổ chức giao đất thực địa và trao GCNQSD đất cho các hộ trúng giá.
- Trình UBND xã hủy kết quả trúng giá đối với các hộ không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).
- Tham mưu cho UBND xã cấp kinh phí, chịu trách nhiệm lập dự toán, thanh quyết toán kinh phí để tổ chức đấu giá và giao đất cho nhân dân làm nhà ở theo quy định và tham gia giám sát cuộc đấu giá.

d. Văn phòng HĐND-UBND xã có trách nhiệm:

Tham mưu cho UBND xã phổ biến các nội dung theo quy định của pháp luật về Đấu giá tài sản và tham gia giám sát cuộc đấu giá.

e. Thuế cơ sở 8 có trách nhiệm:

- Hoàn thiện các loại tờ khai, thông báo gửi cho người cho người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy định; đôn đốc các hộ trúng giá nộp tiền theo quy định.
- Hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thuế cơ sở 8 tỉnh Ninh Bình có trách nhiệm tổng hợp báo cáo kết quả thu nộp về UBND xã và gửi danh sách những người trúng đấu giá không nộp tiền sử dụng đất về phòng Kinh tế để làm các thủ tục tiếp theo.

f. Chi nhánh Văn phòng ĐKKD Xuân Trường có trách nhiệm:

Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản quy định khác của Nhà nước có liên quan.