

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Khu dân cư mới An Nhân Đông, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng)

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ)

I. THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá:

Vị trí khu đất quy hoạch bán đấu giá thuộc khu dân cư An Nhân Đông, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng), cụ thể:

- Tổng số thửa đất đấu giá: 28 thửa (từ thửa số 33 đến thửa số 42 tờ bản đồ số 17; từ thửa số 26 đến thửa số 33 tờ bản đồ số 18; từ thửa số 196 đến thửa số 205 tờ bản đồ số 22), với tổng diện tích 4.322 m².

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn.

- Vị trí, diện tích, kích thước các thửa đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Được xác định theo quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện Tứ Kỳ (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 12125/QĐ-UBND ngày 26/8/2021.

- Hạ tầng kỹ thuật các lô đất: Việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo Quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND huyện Tứ Kỳ về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới An Nhân Đông, thị trấn Tứ Kỳ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương; Hạng mục: San nền, nền mặt đường, vỉa hè, cấp thoát nước, cấp điện và chiếu sáng.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có

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

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

II. PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ:

1. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:

Thời gian tổ chức đấu giá theo thông báo của đơn vị được lựa chọn thực hiện cuộc bán đấu giá. Dự kiến tổ chức trong quý I năm 2026.

2. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

- Đối tượng tham gia đấu giá:

+ Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại Điều 119 và bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật đất đai năm 2024, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

+ Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp.

- *Điều kiện được tham gia đấu giá:*

+ Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu do tổ chức bán đấu giá tài sản phát hành), cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt nếu trúng đấu giá.

+ Chấp hành việc nộp phí tham gia đấu giá theo đúng số tiền và thời gian quy định.

+ Tuân thủ quy chế đấu giá và chấp nhận giá khởi điểm khi đăng ký tham gia đấu giá.

+ *Mức phí tham gia đấu giá:* Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ *Khoản tiền đặt trước của thửa đất :* Tương đương 20% giá khởi điểm của lô đất đưa ra đấu giá đã được phê duyệt; tiền đặt cọc trước được làm tròn đến số hàng nghìn.

3. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Thực hiện theo quy định hiện hành.

5. Dự kiến giá khởi điểm

Áp dụng Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương; Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo các Quyết định của UBND tỉnh; Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 sửa đổi Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của UBND tỉnh Hải Dương sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo các Quyết định của UBND tỉnh:

- Vị trí 1: Có 14 thửa đất (*gồm các thửa: Thửa 36, 37, 38, 41, 42 tờ bản đồ số 17; thửa 28, 30, 32, 33 tờ bản đồ số 18; thửa 199, 200, 202, 204, 205 tờ bản đồ số 22*) có giá khởi điểm là: 35.000.000 đồng/m².

- Vị trí 2: Có 14 thửa đất (*gồm các thửa: Thửa 33, 34, 35, 39, 40 tờ bản đồ số 17; thửa 26, 27, 29, 31 tờ bản đồ số 18; thửa 196, 197, 198, 201, 203 tờ bản đồ số 22*) có giá khởi điểm là: 20.000.000 đồng/m².

6. Việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ nguồn tiền đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định.

7. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá:

UBND xã giao Phòng Kinh tế tham mưu UBND xã lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp, để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá:

- Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu kín trực tiếp 02 (hai) vòng cho từng thửa đất tại hội trường tổ chức phiên đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Bước giá:

+ Bước giá vòng đấu thứ nhất, vị trí 1 là: 55.000.000 đồng/m²/bước giá.

+ Bước giá vòng đấu thứ nhất, vị trí 2 là: 50.000.000 đồng/m²/bước giá.

+ Bước giá vòng đấu giá thứ 2 là: 100.000đ/m²/bước giá.

9. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế:

+ Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

+ Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

10. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

10.1. Trách nhiệm

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với Phòng Kinh tế xã để cung cấp thông tin cá nhân và hoàn thiện hồ sơ trúng đấu

giá, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Sử dụng đất đúng mục đích và quản lý các mốc giới lô đất trúng đấu giá sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Nộp tiền sử dụng đất; các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định của Nhà nước.

10.2. Quyền lợi:

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến thửa đất (khu đất) đấu giá như: Giá khởi điểm, bản vẽ quy hoạch chi tiết phân lô; thông báo đấu giá, quy chế đấu giá, thời gian, địa điểm, phương án tổ chức đấu giá, nội quy cuộc đấu giá.

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

- Nhận bàn giao đất trên thực địa sau khi được các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

11. Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị liên quan:

11.1. Đơn vị được lựa chọn thực hiện cuộc bán đấu giá:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó thể chế rõ nội dung, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, quy định của UBND thành phố Hải Phòng và theo Phương án này;

- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và công khai tại địa phương trên hệ thống truyền thanh và các hình thức tuyên truyền khác trên địa bàn thành phố.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ đấu giá có liên quan đến Phòng Kinh tế xã theo quy định.

11.2. Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng

- Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã Tứ Kỳ, gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nộp các khoản tiền theo Thông báo vào ngân sách Nhà nước đảm bảo đúng quy định.

- Có văn bản thông báo cho phòng Kinh tế xã về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

11.3. Phòng Kinh tế xã

- Phối hợp với đơn vị đấu giá tài sản chuyên nghiệp đã ký hợp đồng, để thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các nội dung tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Căn cứ thời gian cụ thể, tổ chức cuộc đấu giá, có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá tài sản thực hiện quyết toán kết quả đấu giá, chi phí tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Trình UBND xã phê duyệt công nhận, huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Chuyển Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan ngay sau khi ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thẩm định và trình UBND xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Phối hợp với lãnh đạo thôn An Nhân Đông tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.