

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư tập trung xã Đại Thắng, huyện
Vụ Bản, tỉnh Nam Định nay thuộc xã Liên Minh, tỉnh Ninh Bình
thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2025**
(kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
Ngày tháng năm 2025 của UBND Xã Liên Minh)

**1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các lô/thửa đất, khu đất
đấu giá (nếu có)**

Được thể hiện cụ thể tại hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Đại Thắng, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định nay thuộc xã Liên Minh, tỉnh Ninh Bình. Tất cả các vị trí đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được duyệt đủ điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

(Có Biểu chi tiết kèm theo)

**2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các lô/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 thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

- Thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.

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

- Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá trong tháng 11 năm 2025.

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

a. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Đối tượng cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Đối tượng không được tham gia đấu giá theo Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (Được sửa đổi bổ sung năm 2024).

- Đối tượng không được tham dự phiên đấu giá: Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với lô đất đó.

b. Điều kiện tham gia đấu giá

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành.

5. Hình thức và phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên

6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Chi phí thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xác định giá khởi điểm.

- Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới.
- Chi phí lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.
- Chi phí lập hồ sơ địa chính để đưa quyền sử dụng đất ra đấu giá.
- Chi phí tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; chi phí thực hiện việc đấu giá tài sản.

- Chi phí thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các chi phí khác theo quy định.

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

- Dự kiến giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư tập trung xã Đại Thắng, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định nay thuộc xã Liên Minh, tỉnh Ninh Bình (Đợt 1 năm 2025): 85.383.810.000 đồng

(Có Biểu chi tiết kèm theo)

- 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.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật: Người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Thuế cơ sở 7 tỉnh Ninh Bình ra thông báo nộp tiền sử dụng đất.

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính 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. Cụ thể như sau:

TT	Giá trị QSD đất theo giá khởi điểm	Mức thu (đã bao gồm thuế GTGT) (đ/hồ sơ)	Ghi chú
1	Dưới 01 tỷ đồng	100.000	
2	Từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng	200.000	
3	Từ 05 tỷ đồng trở lên	300.000	

8. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các phòng ban chuyên môn của xã:

a. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Ban hành quy chế cuộc đấu giá theo quy định.

Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng.

Thực hiện hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định của Pháp luật hiện hành;

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 UBND xã Liên Minh (qua phòng Kinh tế) trình UBND xã phê duyệt kết quả trúng giá;

b. Phòng Kinh tế có trách nhiệm:

Chủ trì kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

Phối hợp Văn phòng HĐND và UBND xã và các cơ quan chuyên môn có liên quan tổ chức công khai hồ sơ lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trên cổng thông tin điện tử của xã, cổng đấu giá tài sản quốc gia.

Tham mưu cho UBND xã lựa chọn và ký hợp đồng với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo đúng quy định.

Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ trình UBND xã công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở.

Lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Vụ Bản để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc (Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày Thuế cơ sở 7 tỉnh Ninh Bình ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất).

c. Văn phòng HĐND và UBND xã có trách nhiệm:

Thực hiện các công việc liên quan từ khi lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cho đến khi tổ chức cuộc đấu giá theo đúng quy định.

Phối hợp với các cơ quan liên quan giám sát quá trình tổ chức đấu giá, thực hiện các nội dung theo quy định trong phương án này và quy định của pháp luật trong quá trình đấu giá;

Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện: niêm yết thông báo, công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất trên đài phát thanh xã, trang thông tin điện tử của xã, trụ sở UBND xã.

Chuẩn bị địa điểm, các trang thiết bị cần thiết hỗ trợ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để tổ chức thành công cuộc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật

Các công việc khác theo quy định của pháp luật.

d. Chi nhánh Văn phòng ĐKKĐ Vụ Bản có trách nhiệm:

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

Phối hợp với phòng Kinh tế xã Liên Minh, các cơ quan liên quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

e. Thuế cơ sở 7 tỉnh Ninh Bình có trách nhiệm:

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 7 tỉnh Ninh Bình 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;

Thu thuế trước bạ đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Thông báo xác nhận về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất;

- Hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, Thuế cơ sở 7 tỉnh Ninh Bình có trách nhiệm Thông báo cho Phòng Kinh tế xã Liên Minh những trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất để làm thủ tục huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá./.