

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại xã Nam Đồng, tỉnh Ninh Bình theo kế hoạch sử dụng đất năm 2025

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /9/2025 của UBND xã Nam Đồng)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Vị trí, diện tích, loại đất, khu đất đưa ra đấu giá

1. Vị trí, diện tích

1.1. Tại HTX Nông nghiệp Nam Phúc, thôn 10 - khu vực chưa có hạ tầng
(Có 01 khu vực, gồm 06 lô đất)

- Vị trí khu đất đưa ra đấu giá:

+ Phía Bắc: Giáp đất Ủy ban nhân dân xã còn lại.

+ Phía Nam: Giáp đường liên xã Đồng Sơn-Nam Thái (đoạn từ đường
ĐT490C đến đường Thái Hải).

+ Phía Đông: Giáp với Trường Mầm non.

+ Phía Tây: Giáp với khu dân cư hiện hữu.

Theo bản đồ địa chính thửa đất số 24, tờ bản đồ số 57 (bản đồ địa
chính xã Nam Đồng lập năm 1995 chỉnh lý theo Thông báo số 1360/TB-
VPĐKNĐ ngày 01/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định).

+ Vị trí thứ nhất: Lô đất số 1, diện tích 162,9 m².

+ Vị trí thứ 2: Các lô đất số 2, 3, 4, tổng diện tích 300,0 m².

+ Vị trí thứ 3: Lô đất số 5, diện tích 100,0 m²

+ Vị trí thứ 4: Lô đất số 6, diện tích 123,4 m²

- Diện tích bán đấu giá QSD đất là: 686,3 m², tương ứng 06 lô đất.

- Hạ tầng kỹ thuật: Mặt bằng sạch, hiện trạng đất ao.

1.2. Tại khu vực Trung Nghĩa, thôn 9, xã Nam Đồng - khu vực chưa có hạ tầng
(Có 01 khu vực, gồm 02 lô đất)

- Vị trí khu đất đưa ra đấu giá:

+ Phía Bắc: Giáp ngõ đi.

+ Phía Nam: Giáp đất Ủy ban nhân dân xã còn lại.

+ Phía Đông: Giáp với khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây: Giáp lưu không đường.

Theo bản đồ địa chính thửa đất số 138, tờ bản đồ số 57 (bản đồ địa
chính xã Nam Đồng lập năm 1995 chỉnh lý theo Thông báo số 1360/TB-

VPĐKNĐ ngày 01/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định).

+ Vị trí: Các lô đất số 1, 2, tổng diện tích 200,0 m²;

Diện tích bán đấu giá QSD đất là: 200,0 m², tương ứng 02 lô đất.

- Hạ tầng kỹ thuật: Mặt bằng sạch, hiện trạng đất trống.

1.3. Tại Điểm dân cư Chính Trang, thôn 2, xã Nam Đồng - khu vực đã có hạ tầng
(Có 01 khu vực, gồm 01 lô đất)

- Vị trí khu đất đưa ra đấu giá:

+ Phía Bắc: Giáp vỉa hè.

+ Phía Nam: Giáp đất hạ tầng kỹ thuật.

+ Phía Đông: Giáp thửa đất số 231.

+ Phía Tây: Giáp đất hạ tầng kỹ thuật.

Theo bản đồ địa chính thuộc Lô đất số CL-2, thửa đất số 162, tờ bản đồ số 76 (bản đồ địa chính xã Nam Đồng lập năm 1995 chỉnh lý theo Thông báo số 1360/TB-VPĐKNĐ ngày 01/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Nam Định).

+ Vị trí: Lô đất số CL-2, diện tích 115,0 m²;

Diện tích bán đấu giá QSD đất là: 115,0 m², tương ứng 01 lô đất.

- Hạ tầng kỹ thuật: Mặt bằng sạch, đã xây dựng đường, vỉa hè, hiện trạng đất ruộng.

2. Loại đất: Đất ở tại nông thôn

Điều 2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các lô đất/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.

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

Dự kiến thời gian bán đấu giá quyền sử dụng đất: Tháng 10 năm 2025.

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

1. 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), gồm:

+ 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 làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên

điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

+ Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

+ 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.

- 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.

+ Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với lô đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá lô đất đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ 02 người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng 01 lô đất.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

- Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai.

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, cam kết trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- 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 đấu giá tài sản ban hành.

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

1. Nội dung chi của cơ quan được giao nhiệm vụ xác định giá khởi điểm đấu giá QSD đất:

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

- Chi phí thẩm định giá đất để xác định giá khởi điểm;

- Chi phí hợp lệ khác có liên quan.

2. Nội dung chi của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá QSD đất:

- Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới;
- Chi phí lập kế hoạch đấu giá QSD 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 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 GCN QSD đất;
- Chi trả Giá dịch vụ đấu giá và Chi phí đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá và theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp;
- Chi phí hợp lệ khác có liên quan.

Điều 6. 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

1. Dự kiến giá khởi điểm

- Dự kiến giá khởi điểm tại khu vực HTX Nông nghiệp Nam Phúc, gồm 06 lô, tổng diện tích 686,3 m², giá khởi điểm 7.405.120.000 đồng/khu vực
- Dự kiến giá khởi điểm tại khu vực Trung Nghĩa, gồm 02 lô, tổng diện tích 100 m², giá khởi điểm 1.200.000.000 đồng/khu vực
- Dự kiến giá khởi điểm tại khu vực điểm dân cư Chính Trang, gồm 01 lô, tổng diện tích 115 m², giá khởi điểm 747.500.000 đồng/khu vực

Tổng giá khởi điểm 9.352.620.000 đồng (có biểu chi tiết kèm theo)

2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

- Khoản tiền đặt trước phải nộp bằng 20% tổng giá trị lô đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá QSD đất.

3. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

Người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Thuế cơ sở 6, tỉnh Ninh Bình ra thông báo nộp tiền sử dụng đất.

Điều 7. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các phòng ban chuyên môn của xã

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

- Thực hiện hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật hiện hành;
- 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 UBND xã (qua phòng Kinh tế).

2. Phòng kinh tế có trách nhiệm

- Chủ trì, tham mưu Quyết định phê duyệt phương án đấu giá, Quyết định phê duyệt giá khởi điểm và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phối hợp Văn phòng HĐND-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 trang thông tin điện tử của xã, Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

- Ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá.

- Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch UBND xã và Thông báo hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của Thuế cơ sở 6 tỉnh Ninh Bình, Phòng Kinh tế 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; tổ chức giao đất thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- Căn cứ Thông báo của Thuế cơ sở 6 tỉnh Ninh Bình về các trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, Phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Tham mưu cho UBND xã cấp kinh phí, chịu trách nhiệm hỗ trợ, hướng dẫn 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.

- Rà soát, kiểm tra, xác định chính xác diện tích, kích thước mặt bằng quy hoạch đảm bảo các quy định về hành lang, chỉ giới an toàn, giải thích, trả lời các ý kiến thắc mắc của người tham gia đấu giá liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, chỉ giới an toàn các công trình công cộng... để tổ chức giao đất cho người trúng đấu giá.

- Cung cấp thông tin về tỷ lệ, mật độ xây dựng của mỗi lô đất để Tổ chức

hành nghề đầu giá tài sản thông tin cho người tham gia đầu giá.

- Chuẩn bị các điều kiện để tổ chức thành công cuộc đấu giá, kịp thời hướng dẫn, lập hồ sơ cấp GCN QSD đất cho người trúng giá.

- Tổ chức công khai các vị trí đấu giá tại trụ sở cơ quan và trên hệ thống loa truyền thanh của xã.

- Lập hồ sơ cấp GCN QSD đất; giao đất cho người trúng đấu giá trên địa bàn. Luân chuyển hồ sơ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Nam Trực để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

c. Văn phòng HĐND-UBND có trách nhiệm

Tham mưu cho UBND xã thực hiện và giám sát thực hiện các nội dung liên quan đến việc đấu giá theo quy định của pháp luật.

d. Thuế cơ sở 6 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 6 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;

- Phối hợp với phòng Kinh tế đơn đốc người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí; hướng dẫn người trúng đấu giá nộp biên lai để lập hồ sơ giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Thông báo các trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính gửi đến Phòng Kinh tế để làm thủ tục cấp GCN QSD đất cho người trúng đấu giá QSD đất. Tổng hợp báo cáo kết quả nộp tiền sử dụng đất và gửi danh sách những người trúng đấu giá không nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất về Phòng Kinh tế để làm thủ tục huỷ kết quả trúng đấu giá.

e. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Nam Trực 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 pháp luật khác có liên quan./.

CHƯƠNG II

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của các bên tổ chức, thực hiện bán đấu giá

Thực hiện đúng theo nội dung quy định tại văn bản này.

Điều 9. Xử lý vi phạm

Cá nhân trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu

giá quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định thì kết quả đấu giá bị huỷ bỏ, tiền đặt trước được nộp vào ngân sách Nhà nước. Nếu có hành vi cản trở, chống đối hoặc các hành vi vi phạm khác thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích; chấp hành các quy định về quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai và bảo vệ môi trường; người vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Cá nhân hoặc người thi hành công vụ vi phạm các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất như: gây rối trật tự; loan tin, phao tin trái quy định; lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm tiết lộ bí mật, hồ sơ tài liệu và thông tin hoặc có hành vi thông đồng, móc ngoặc, gian lận, hối lộ thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Phương án đấu giá này làm cơ sở cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Phòng Kinh tế, Văn phòng HĐND-UBND xã, Thuế cơ sở 6 tỉnh Ninh Bình, các tổ chức, cá nhân có liên quan, người tham gia đấu giá thực hiện./.