

Số: /QĐ-UBND

Phủ Thông, ngày tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư
Khuổi Nim giai đoạn I, II, xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHỦ THÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ 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 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Thái Nguyên ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 14/7/2009 của UBND tỉnh Bắc

Kạn về việc thu hồi và giao đất cho UBND huyện Bạch Thông để sử dụng vào mục đích xây dựng khu dân cư Khuổi Nim, thị trấn Phủ Thông, huyện Bạch Thông, tỉnh Bắc Kạn;

Căn cứ Quyết định số 3688/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND huyện Bạch Thông về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế chia các lô đất giai đoạn I và chia các lô đất: Khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn 2, thị trấn Phủ Thông, huyện Bạch Thông, tỉnh Bắc Kạn;

Căn cứ Văn bản số 521/UBND-KT ngày 18/3/2026 của UBND xã Phủ Thông về việc giao nhiệm vụ triển khai đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư Khuổi Nim, xã Phủ Thông;

Căn cứ Thông báo số 108/TB-UBND ngày 17/4/2026 của UBND xã Phủ Thông về Kết luận của Chủ tịch UBND xã Nông Ngọc Huấn tại cuộc họp triển khai kế hoạch thu ngân sách nhà nước trên địa bàn xã năm 2026;

Căn cứ Kế hoạch số 125/KH-UBND ngày 22/4/2026 của UBND xã Phủ Thông về việc Kế hoạch tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất năm 2026;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế xã tại Tờ trình số 64/TTr-KT ngày 20/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I, II xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên, cụ thể:

(có Phương án đấu giá kèm theo)

Điều 2. Phương án đấu giá trên là căn cứ để Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I, II xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp, Thuế cơ sở 6 tỉnh Thái Nguyên, Kho bạc Nhà nước khu vực VII và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- Trung tâm Dịch vụ tổng hợp (5b);
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

Nông Ngọc Huấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHỦ THÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Phủ Thông, ngày tháng 4 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư Khuổi Nim
giai đoạn I, II xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên**

*(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /4/2026 của Chủ tịch UBND
xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên)*

**I. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích các lô, thửa đất đấu giá của giai
đoạn 1 thuộc Dự án khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I, II, xã Phủ Thông, tỉnh
Thái Nguyên**

- Tên và số lượng tài sản: Quyền sử dụng đối với 04 lô đất tại khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn I và 11 lô đất tại Khu dân cư Khuổi Nim giai đoạn II, xã Phủ Thông, tỉnh Thái Nguyên.

- + Tổng diện tích: 2.396,3 m²;
- + Loại đất: Đất ở nông thôn (ONT);
- + Vị trí: Mặt bằng chia lô Khu dân cư Khuổi Nim, xã Phủ Thông.
- + Địa chỉ: thôn Ngã Ba, xã Phủ Thông
- + Mục đích sử dụng: Xây dựng nhà ở;
- + Hình thức giao đất: Đấu giá.

STT	Vị trí thửa đất (Số tờ bản đồ)	Số lô	Diện tích (m ²)	Loại đất	Ghi chú
Giai đoạn I					
1	01	1	55,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
2	01	3	138,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
3	01	4	138,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
4	01	5	157,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3
Giai đoạn II					
1	01	14	114,3	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
2	01	16	114,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư

3	01	17	115,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
4	01	18	119,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
5	01	19	386,6	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
6	01	20	120,7	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
7	01	21	120,1	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
8	01	23	122,2	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
9	01	25	122,9	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
10	01	26	310,8	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
11	01	30	259,5	ONT	Tiếp giáp mặt đường Khu dân cư
Tổng cộng I +II			2.396,3		

- Tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá: Không có.

- Tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá: Không có.

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

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

2. Phương thức giao đất: Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Thời hạn sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT) lâu dài.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý II, III, IV năm 2026.

5. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

5.1. Đối tượng tham gia: Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và các yêu cầu khác của pháp luật liên quan.

5.2. Những trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá

Căn cứ khoản 4, Điều 38, Luật Đấu giá tài sản năm 2016:

“a) 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;

b) Người làm việc trong tổ chức 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 cuộc

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;

c) 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;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.”

6. Điều kiện được tham gia đấu giá: Theo khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Theo 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.

8. 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

8.1. Dự kiến giá khởi điểm: Xác định theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; giá đấu giá và giá chuyển nhượng thành các lô đất xung quanh và tương tự.

Khu dân cư Khuổi Nim xã Phú Thông, trong đó:

- Giai đoạn 1 giáp đường QL3: 5.500.000 đ/m²
- Giai đoạn 2 giáp đường khu dân cư: 3.300.000 đ/m² (5.500.000 x 60%).

8.2. Khoản tiền đặt trước: Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: Bằng 20% tổng giá trị tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

(Điều 2, Nghị quyết số 66.11 ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai).

8.3. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

Phí tham gia đấu giá là khoản tiền chi phí cho việc thực hiện phiên đấu giá mà các bên tham gia phải trả theo quy định tại 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.

8.4. Xử lý tiền đặt trước

Xử lý tiền đặt trước thực hiện theo Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024, điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và quy định tại khoản 9 Điều 4 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.

9. Các nội dung khác

9.1. Thời hạn nộp tiền

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước.

c) 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.

d) Cơ quan thuế thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

9.2. Hủy kết quả đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, quy định tại khoản 9, khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại khoản 9 Điều 4 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.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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.

9.3. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Theo Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

10. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá áp dụng

10.1. Hình thức đấu giá: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 40, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, đấu từng lô/ thửa đất (*Bỏ phiếu trả giá 01 vòng duy nhất trong thời hạn nộp hồ sơ*).

10.2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

- Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu. Thời hạn nhận phiếu trả giá của người tham gia đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định trong Quy chế cuộc đấu giá nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Buổi công bố giá được coi là phiên đấu giá.

Phương thức đấu giá áp dụng theo cách trả giá lên theo quy định tại Khoản 2, Điều 40, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 theo bước giá.

Mỗi bước giá dự kiến là 10.000.000 đồng/01 lô đất.

10.3. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện phiên bán đấu giá

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản (theo Điểm đ Khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

10.4. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông).

- Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã Phú Thông có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký, hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất (theo điểm đ, khoản 1, Điều 229 Luật Đất đai 2024).

10.5. Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá

Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản (theo khoản 2, Điều 229 Luật Đất đai 2024).