

Số: 37/TTr-TTĐVTH

Cường Lợi, ngày 12 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thẩm định Phương án: Đấu giá quyền sử dụng đất Khu tái định cư (giai đoạn 2) thuộc Tiểu dự án giải phóng mặt bằng Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa - Cửa khẩu Pò Mã (Km0 - Km66+600)

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Cường Lợi

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn 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 đã được sửa đổi, bổ sung;

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

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định về tiền đặt trước và xử lý vi phạm trong đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc áp dụng trình tự, thủ tục hành chính; ủy quyền thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Công văn số 4875/SNNMT-QLĐĐ ngày 11/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 huyện Na Rì;

Căn cứ Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 28/4/2026 của UBND xã Cường Lợi về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Cường Lợi, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 08/06/2026 của Chủ tịch UBND xã Cường Lợi về việc giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất Khu tái định cư (giai đoạn 2) thuộc Tiểu dự án giải phóng mặt bằng Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa - Cửa khẩu Pò Mã (Km0 - Km66+600);

Căn cứ Kế hoạch số 139/KH-UBND ngày 26/5/2026 của UBND xã Cường Lợi về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Cường Lợi năm 2026.

Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã đã xây dựng Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 10 lô đất thuộc Khu tái định cư (giai đoạn 2) thuộc Tiểu dự án giải phóng mặt bằng Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa - Cửa khẩu Pò Mã (Km0 - Km66+600).

Để bảo đảm trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã kính đề nghị Phòng Kinh tế xã xem xét, tổ chức thẩm định Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 10 lô đất nêu trên; đồng thời có ý kiến thẩm định làm cơ sở trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt theo quy định.

Hồ sơ gửi thẩm định gồm:

1. Tờ trình đề nghị thẩm định;
2. Dự thảo Phương án đấu giá;
3. Sơ đồ vị trí khu đất đấu giá;
4. Danh mục các thửa đất dự kiến đấu giá;
5. Các hồ sơ pháp lý có liên quan.

Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã trình Phòng Kinh tế xã Cường Lợi xem xét, thẩm định theo các nội dung trên./.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử, bản giấy:

- Như trên;
- UBND xã (b/c);
- Lãnh đạo VP;
- Lưu VT, TH.

GIÁM ĐỐC

Hoàng Văn Phong

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất Khu tái định cư (giai đoạn 2) thuộc Tiểu dự án giải phóng mặt bằng Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa - Cửa khẩu Pò Mã (Km0 - Km66+600)

(Kèm theo Tờ trình số: 37/TTr-TTĐVTH ngày 12/06/2026 của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp)

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn 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 đã được sửa đổi, bổ sung;

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

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định về tiền đặt trước và xử lý vi phạm trong đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc áp dụng trình tự, thủ tục hành chính; ủy quyền thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Công văn số 4875/SNNMT-QLĐĐ ngày 11/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1472/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện Na Rì về việc phê duyệt mặt bằng phân lô, mặt bằng cấp điện, mặt bằng cấp nước công trình San nền Khu tái định cư (giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 26/01/2022 của UBND huyện Na Rì về việc phê duyệt điều chỉnh mặt bằng phân lô, mặt bằng cấp điện, mặt bằng cấp nước công trình;

Căn cứ Quyết định số 1251/QĐ-UBND ngày 03/05/2022 của UBND huyện Na Rì về việc phê duyệt phương án tái định cư Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa - Cửa khẩu Pò Mã (Km0 – Km66+600);

Căn cứ Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 huyện Na Rì;

Căn cứ Đề án 03/ĐA-UBND ngày 29/10/2025 của UBND xã Cường Lợi về việc thành lập Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Cường Lợi, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 28/4/2026 của UBND xã Cường Lợi về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Cường Lợi, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo số 175-TB/ĐU ngày 27/3/2026 của Đảng ủy xã Cường Lợi về việc cho chủ trương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Cường Lợi;

Căn cứ Thông báo số 103/TB-UBND ngày 20/5/2026 về việc kết luận cuộc họp của Thường trực Ủy ban nhân dân xã ngày 20 tháng 5 năm 2026;

Căn cứ Kế hoạch số 139/KH-UBND ngày 26/5/2026 của UBND xã Cường Lợi về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Cường Lợi năm 2026.

2. Sự cần thiết xây dựng phương án

Khu tái định cư (giai đoạn 2) thuộc Tiểu dự án giải phóng mặt bằng Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa - Cửa khẩu Pò Mã được Nhà nước đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật nhằm phục vụ công tác bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án.

Đến nay, việc bố trí tái định cư đã cơ bản hoàn thành theo phương án được phê duyệt. Qua rà soát quỹ đất còn lại tại khu tái định cư cho thấy vẫn còn một số thửa đất ở chưa sử dụng, đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và đủ điều kiện đưa vào khai thác theo quy định của pháp luật.

Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại là cần thiết nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai đã được Nhà nước đầu tư; tránh tình trạng đất bỏ trống kéo dài gây lãng phí tài sản công; tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước để tiếp tục đầu tư kết cấu hạ tầng, thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Đồng thời, việc đấu giá quyền sử dụng đất góp phần đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân; thúc đẩy phát triển khu dân cư tập trung; nâng cao hiệu quả quản lý,

sử dụng đất đai; bảo đảm công khai, minh bạch trong khai thác quỹ đất công theo quy định của pháp luật.

3. Mục tiêu của phương án

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.
- Khai thác hiệu quả quỹ đất ở đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật bằng nguồn vốn nhà nước.
- Tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương để đầu tư kết cấu hạ tầng và thực hiện các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội.
- Đáp ứng nhu cầu đất ở hợp pháp của người dân; góp phần hoàn thiện khu dân cư, chỉnh trang bộ mặt nông thôn.
- Nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; bảo đảm công khai, minh bạch và phòng ngừa thất thoát tài sản công.

4. Nguồn gốc và hiện trạng khu đất

Khu tái định cư (giai đoạn 2) thuộc Tiểu dự án giải phóng mặt bằng Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa - Cửa khẩu Pò Mã (Km0 - Km66+600) được Nhà nước đầu tư xây dựng nhằm phục vụ công tác bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án.

Đến nay, khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các thửa đất đưa ra đấu giá không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật.

5. Cơ sở lựa chọn các thửa đất đưa vào đấu giá

Theo hồ sơ quản lý quỹ đất tại Khu tái định cư (giai đoạn 2), khu đất hiện còn 18 thửa đất ở tại nông thôn chưa sử dụng.

Căn cứ Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 đã được phê duyệt, UBND xã lựa chọn 10 thửa đất đủ điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Việc chưa đưa toàn bộ quỹ đất còn lại vào đấu giá nhằm bảo đảm quản lý, sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; đồng thời giữ lại một phần quỹ đất sạch đã được đầu tư hạ tầng để chủ động phục vụ các nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong tương lai và các nhiệm vụ khác theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

1. Thông tin khu đất đấu giá

1.1. Đánh giá lợi thế và khả năng khai thác khu đất

Vị trí: Khu tái định cư (giai đoạn 2), thôn Thống Nhất, xã Cường Lợi, tỉnh Thái Nguyên.

Tổng số thửa đất đấu giá: 10 thửa.

Tổng diện tích: 1.650,0m².

Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Hiện trạng khu đất:

- Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng;
- Không có tranh chấp;
- Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật cơ bản theo hồ sơ được duyệt;
- Đủ điều kiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

Danh mục các thửa đất đấu giá:

STT	Địa chỉ thửa đất	Theo bản đồ trích đo địa chính khu đất		Diện tích (m ²)	Tài sản gắn liền với đất	Mục đích SD
		Thửa đất số	Tờ bản đồ			
1	Lô số 02	262	94	165,0	không	ONT
2	Lô số 05	265	94	165,0	không	ONT
3	Lô số 06	266	94	165,0	không	ONT
4	Lô số 09	269	94	165,0	không	ONT
5	Lô số 10	270	94	165,0	không	ONT
6	Lô số 11	271	94	165,0	không	ONT
7	Lô số 12	272	94	165,0	không	ONT
8	Lô số 13	273	94	165,0	không	ONT
9	Lô số 14	274	94	165,0	không	ONT
10	Lô số 15	275	94	165,0	không	ONT

Khu đất đấu giá thuộc Khu tái định cư (giai đoạn 2), thôn Thống Nhất, xã Cường Lợi, nằm tại vị trí thuận lợi, tiếp giáp Quốc lộ 3B - tuyến giao thông huyết mạch kết nối trung tâm xã với các khu vực lân cận.

Khu đất nằm gần khu vực ngã tư đèn tín hiệu giao thông trung tâm xã, gần chợ dân sinh, các cơ sở kinh doanh dịch vụ, cửa hàng tạp hóa, ăn uống, trường học và các công trình hạ tầng xã hội khác. Khu vực đã hình thành khu dân cư tập trung, mật độ dân cư tương đối đông, thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất kinh doanh và phát triển dịch vụ.

Đặc biệt, khu đất nằm giáp ranh với xã Na Rì, là khu vực trung tâm hành chính, kinh tế và thương mại của địa phương, có điều kiện thuận lợi trong giao lưu, phát triển dịch vụ, thương mại và tiếp cận các tiện ích công cộng. Đây là yếu tố quan trọng góp phần gia tăng giá trị sử dụng đất cũng như khả năng thu hút người tham gia đấu giá.

Hệ thống giao thông, điện, cấp nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã được đầu tư đồng bộ. Người trúng đấu giá có thể thực hiện xây dựng nhà ở ngay sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định.

Với các lợi thế về vị trí địa lý, khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tiếp giáp khu vực trung tâm xã Na Rì và nằm trong khu dân cư hiện hữu, khu đất có tiềm năng khai thác hiệu quả, phù hợp nhu cầu đất ở, kết hợp kinh doanh dịch vụ của người dân; đồng thời có khả năng thu hút nhiều tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá.

1.2. Đánh giá khả năng đấu giá thành công

Qua rà soát tình hình thực tế trên địa bàn cho thấy nhu cầu đất ở của người dân vẫn còn. Các thửa đất đưa ra đấu giá đều có vị trí thuận lợi, pháp lý rõ ràng, hạ tầng kỹ thuật cơ bản hoàn thiện, không có tranh chấp, đủ điều kiện đưa ra đấu giá theo quy định.

Việc lựa chọn đấu giá 10 thửa đất trong tổng số 18 thửa đất còn lại nhằm bảo đảm phù hợp với nhu cầu thị trường, tránh đưa ra đấu giá ồ ạt trong cùng thời điểm; đồng thời tạo điều kiện đánh giá khả năng hấp thụ của thị trường, nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất và tối ưu hóa nguồn thu ngân sách nhà nước.

2. Hình thức và phương thức đấu giá

Hình thức đấu giá: Đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 26 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Người có mức trả giá hợp lệ cao nhất đối với từng thửa đất là người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

3. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc công khai, minh bạch, khách quan, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia; bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 125 Luật Đất đai và khoản 1, 2 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 của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

* Tổ chức, cá nhân sau đây được gọi là người tham gia đấu giá.

4.2. Điều kiện về năng lực tài chính và thành phần hồ sơ

Người tham gia đấu giá phải bảo đảm các điều kiện về năng lực tài chính theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện sau:

STT	Nội dung điều kiện	Đối tượng áp dụng	Ghi chú
1	Có khả năng tài chính để nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định	Cá nhân, hộ gia đình	Tiền đặt trước bằng 10% giá khởi điểm (đảm bảo mức tối thiểu theo Nghị quyết 66.11/2026).
2	Cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính khi trúng đấu giá	Cá nhân, hộ gia đình	Nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế
3	Không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật	Cá nhân, hộ gia đình	Theo Luật Đấu giá tài sản và Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP
4	Có vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai năm 2024	Tổ chức	Trường hợp tham gia đấu giá để thực hiện dự án đầu tư
5	Có tài liệu chứng minh khả năng huy động vốn để thực hiện dự án theo tiến độ	Tổ chức	Xác nhận số dư tài khoản, cam kết cấp tín dụng hoặc tài liệu tương đương

Người tham gia đấu giá nộp 01 bộ hồ sơ cho tổ chức đấu giá tài sản trong thời hạn thông báo đấu giá, gồm:

STT	Danh mục hồ sơ	Loại hồ sơ	Đối tượng áp dụng	Ghi chú
1	Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của tổ chức đấu giá tài sản	Bản gốc	Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức	Ghi rõ thửa đất đăng ký tham gia đấu giá
2	Căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác	Bản sao chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính đối chiếu	Cá nhân, hộ gia đình	Người tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền
3	Chứng từ nộp tiền đặt trước	Bản gốc hoặc bản sao	Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức	Theo thông báo của tổ chức đấu giá
4	Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá	Bản gốc hoặc bản sao	Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức	Theo quy định hiện hành
5	Văn bản ủy quyền hợp pháp (nếu có)	Bản gốc	Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức	Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá

6	Bản cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá	Bản gốc	Cá nhân, hộ gia đình	Nộp kèm hồ sơ đăng ký
7	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Quyết định thành lập tổ chức	Bản sao chứng thực	Tổ chức	Trường hợp tổ chức tham gia đấu giá
8	Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính (Báo cáo tài chính, xác nhận số dư tài khoản, cam kết cấp tín dụng...)	Bản sao chứng thực	Tổ chức	Trường hợp tham gia đấu giá để thực hiện dự án đầu tư
9	Phương án sử dụng đất hoặc dự án đầu tư sơ bộ phù hợp quy hoạch	Bản gốc	Tổ chức	Trường hợp tham gia đấu giá để thực hiện dự án đầu tư

Trường hợp tổ chức tham gia đấu giá để thực hiện dự án đầu tư thì ngoài các hồ sơ nêu trên phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện về năng lực tài chính theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

5. Giá khởi điểm, tiền đặt trước và bước giá

Giá khởi điểm: Do Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp xã xác định và trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt tại thời điểm thực hiện đấu giá.

Tiền đặt trước: Áp dụng mức **10% giá khởi điểm** (đảm bảo mức tối thiểu theo Nghị quyết 66.11/2026).

Bước giá: Áp dụng hình thức **mức chênh lệch tối thiểu** của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liên kế theo quy định tại điểm đ1 khoản 1 Điều 47 Luật Đấu giá tài sản (sửa đổi năm 2024).

6. Đối tượng không được tham gia đấu giá

Căn cứ khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các quy định pháp luật có liên quan, các đối tượng sau không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

6.1. Nhóm đối tượng không đủ điều kiện về năng lực hành vi dân sự và pháp lý

- 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 có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá đó.

6.2. Nhóm đối tượng liên quan đến cuộc đấu giá nhằm bảo đảm tính khách quan, minh bạch

- 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 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.

- Người có quyền quyết định bán tài sản; người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; người được giao quản lý tài sản để thực hiện việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

6.3. Nhóm đối tượng bị cấm nhằm ngăn ngừa thông đồng, thao túng kết quả đấu giá

- Người nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với cùng một thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó.

- Người nhận ủy quyền tham gia đấu giá từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất.

- Vợ và chồng; cha mẹ đẻ với con đẻ; cha mẹ nuôi với con nuôi; cha mẹ chồng với con dâu; cha mẹ vợ với con rể; anh, chị, em ruột cùng đăng ký tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất.

- Công ty mẹ và công ty con; các doanh nghiệp có cùng công ty mẹ; các doanh nghiệp có cùng cá nhân hoặc tổ chức có khả năng chi phối hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cùng tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất.

6.4. Nhóm đối tượng bị cấm do vi phạm nghĩa vụ tài chính trong đấu giá quyền sử dụng đất

- Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức đang trong thời gian bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật do vi phạm nghĩa vụ tài chính hoặc vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo quy định và đang trong thời gian bị cấm tham gia đấu giá theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

6.5. Các trường hợp khác

- Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

7. Chi phí đấu giá

Chi phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm chi phí xác định giá đất, chi phí thuê tổ chức đấu giá tài sản và các chi phí khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

Kinh phí thực hiện được thanh toán theo hợp đồng đã ký kết với các đơn vị cung cấp dịch vụ và được sử dụng từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất hoặc các nguồn kinh phí hợp pháp khác theo quy định.

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

- Dự kiến giá khởi điểm được tính theo bảng giá đất của Hội đồng nhân dân tỉnh tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Thái Nguyên về ban hành quy định về bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Giá khởi điểm của từng thửa đất được xác định trên cơ sở kết quả xác định giá đất theo quy định của pháp luật, được Phòng Kinh tế thẩm định và trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá.

8.2. Phí tham gia đấu giá

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính. Mức thu cụ thể cho từng thửa đất căn cứ theo giá khởi điểm như sau:

- Giá khởi điểm từ dưới 01 tỷ đồng: 200.000 đồng/hồ sơ.

- Giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng: 400.000 đồng/hồ sơ.
Khoản tiền này thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để chi phí cho việc niêm yết, thông báo và tổ chức phiên đấu giá.

8.3. Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc)

Việc quản lý, hoàn trả và xử lý tiền đặt trước được thực hiện nghiêm túc theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15) và Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Toàn bộ tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải được nộp vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước này vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá (hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận), tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá hoặc đối tượng thuộc diện được nhận lại tiền theo quy định.

- Ngay sau khi công bố kết quả trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng mua bán hoặc nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

- Xử lý vi phạm và chế tài (Theo Nghị quyết 66.11/2026):

+ Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng đất dẫn đến hủy kết quả trúng đấu giá thì không được nhận lại tiền đặt cọc; khoản tiền này sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước.

+ Đồng thời, người vi phạm sẽ bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên phạm vi toàn quốc với thời hạn: Từ 02 năm đến 05 năm (nếu không nộp tiền) hoặc từ 06 tháng đến 03 năm (nếu nộp thiếu tiền).

9. Tiến độ thực hiện dự kiến

- Sau khi phương án được phê duyệt, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã tham mưu thực hiện các thủ tục lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất theo quy định.

- Tổ chức xác định giá đất, thẩm định và trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt giá khởi điểm đối với từng thửa đất đưa ra đấu giá.

- Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản; thực hiện niêm yết, thông báo công khai và phát hành hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- Tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; trình công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; UBND xã tổ chức giao đất trên thực địa và hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

10. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo quy định; sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai.

11. Rủi ro và giải pháp thực hiện

Trong quá trình tổ chức đấu giá có thể phát sinh một số rủi ro như số lượng người tham gia đấu giá ít, giá trúng đấu giá không đạt kỳ vọng, người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ tài chính hoặc phát sinh khiếu nại, tố cáo.

Để hạn chế các rủi ro trên, UBND xã tăng cường công tác tuyên truyền, công khai thông tin đấu giá; xác định giá khởi điểm bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và điều kiện thực tế; thực hiện nghiêm các quy định về xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá không thực hiện nghĩa vụ tài chính; tăng cường kiểm tra, giám sát toàn bộ quá trình đấu giá nhằm bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và đúng quy định của pháp luật.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Dịch vụ tổng hợp:

- Chủ trì tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất theo Kế hoạch này; lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất; chuẩn bị hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật khu đất; phối hợp thực hiện trích đo địa chính trong trường hợp cần thiết; thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất; lập, hoàn thiện hồ sơ đấu giá và chuẩn bị đầy đủ các điều kiện cần thiết để tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện về tính pháp lý của hồ sơ, kết quả tư vấn xác định giá đất và việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

- Thực hiện đăng tải thông tin đấu giá trên Cổng thông tin điện tử của xã và các phương tiện thông tin theo quy định; tổ chức bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản hướng dẫn người tham gia đấu giá thực hiện nộp tiền đặt trước theo quy định; theo dõi, tổng hợp danh sách người tham gia đấu giá và tình hình nộp tiền đặt trước phục vụ công tác tổ chức đấu giá.

- Chuẩn bị địa điểm, cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ các cuộc đấu giá; phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức các cuộc đấu giá công khai, minh bạch, đúng quy định; phối hợp đối chiếu, xác nhận danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá.

- Phối hợp hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục sau đấu giá; lập hồ sơ đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; lập, hoàn thiện hồ sơ giao đất và hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; tổng hợp, báo cáo kết quả đấu giá; chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ, tài liệu, số liệu phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phòng Kinh tế

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai; hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn theo quy định.

- Chủ trì thẩm định hồ sơ phương án đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ xác định giá khởi điểm và các nội dung có liên quan do Trung tâm Dịch vụ tổng hợp lập; phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt theo quy định.

- Chủ trì thẩm định hồ sơ công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ giao đất, hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp trúng đấu giá; phối hợp tham mưu UBND cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Đồng thời thực hiện kiểm tra, giám sát quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

3. Văn phòng HĐND và UBND xã

Thực hiện công tác hành chính, văn thư; tổng hợp hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất. Phối hợp chuẩn bị các điều kiện phục vụ họp, làm việc và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; tiếp nhận, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất, báo cáo UBND xã xem xét, xử lý theo quy định.

4. Phòng Văn hóa – Xã hội xã

Phối hợp thực hiện công tác thông tin, tuyên truyền nội dung đấu giá quyền sử dụng đất trên hệ thống truyền thanh và các hình thức tuyên truyền phù hợp; phối hợp niêm yết, thông báo công khai lên cổng thông tin điện tử của xã để người dân biết, tham gia theo quy định.

5. Trung tâm Phục vụ Hành chính công

Phối hợp tiếp nhận, hướng dẫn tổ chức, cá nhân thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; tiếp nhận, chuyển hồ sơ, kiến nghị, phản ánh của người dân liên quan đến công tác đấu giá đến cơ quan, bộ phận chuyên môn xử lý.

Phối hợp thực hiện công tác tuyên truyền, niêm yết công khai thông tin đấu giá quyền sử dụng đất tại Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả theo quy định.

6. Công an xã

Phối hợp đảm bảo an ninh, trật tự trong quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; chủ động nắm tình hình, kịp thời xử lý các hành vi gây mất an ninh trật tự, khiếu kiện đông người hoặc các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến công tác đấu giá theo quy định.

7. Các thôn có đất đấu giá

- Phối hợp tuyên truyền, thông báo đến người dân.
- Hỗ trợ quá trình tổ chức đấu giá tại địa phương.

8. Thuế cơ sở 8

- Đề nghị thông báo nộp tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đôn đốc các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp đầy đủ tiền sử dụng đất đúng thời hạn theo quy định.

IV. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và các tổ chức, cá nhân có liên quan phải chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản và các quy định khác có liên quan.

Trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP.

Các khiếu nại, tố cáo phát sinh trong quá trình tổ chức đấu giá được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo UBND xã để xem xét, chỉ đạo giải quyết theo quy định.

**DANH SÁCH CÁC KHU ĐẤT DỰ KIẾN ĐẦU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2026**

(Kèm theo Tờ trình số: 37/TTr-TTĐVTH ngày 12/06/2026 của Trung tâm Dịch vụ tổng hợp)

STT	Địa chỉ thửa đất	Theo bản đồ trích đo địa chính khu đất		Diện tích (m ²)	Tài sản gắn liền với đất	Mục đích SD
		Thửa đất số	Tờ bản đồ			
1	Lô số 02	262	94	165,0	không	ONT
2	Lô số 05	265	94	165,0	không	ONT
3	Lô số 06	266	94	165,0	không	ONT
4	Lô số 09	269	94	165,0	không	ONT
5	Lô số 10	270	94	165,0	không	ONT
6	Lô số 11	271	94	165,0	không	ONT
7	Lô số 12	272	94	165,0	không	ONT
8	Lô số 13	273	94	165,0	không	ONT
9	Lô số 14	274	94	165,0	không	ONT
10	Lô số 15	275	94	165,0	không	ONT

Vị trí: Khu tái định cư (giai đoạn 2) thuộc Tiểu dự án GPMB Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3B đoạn Xuất Hóa – Cửa khẩu Pò Mã (Km0 – Km66+600), xã Cường Lợi, huyện Na Rì, tỉnh Bắc Kạn (Nay tại thôn Thống Nhất, xã Cường Lợi, tỉnh Thái Nguyên).