

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất 17 lô đất tại Khu dân cư Dương Tự Minh, thị trấn Đu (nay là xóm Dương Tự Minh, xã Phú Lương)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ LƯƠNG

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 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 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về 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 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 các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: Số 3417/QĐ-UBND, ngày 30/12/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Phú Lương; số 1610/QĐ-UBND, ngày 28/5/2025 về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Phú Lương để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư Dương Tự Minh, thị trấn Đu, huyện Phú Lương;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Phú Lương: Số 2802/QĐ-UBND, ngày 17/8/2012 phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Dương Tự Minh, thị trấn Đu - huyện Phú Lương; số 3364/QĐ-UBND, ngày 27/8/2013 của UBND huyện Phú Lương phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu dân cư Dương Tự Minh, thị trấn Đu - huyện Phú Lương; số 3793/QĐ-UBND, ngày 08/8/2016 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Dương Tự Minh, thị trấn Đu, huyện Phú Lương (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-UBND, ngày 19/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và hàng năm của cấp tỉnh, cấp xã và giao thẩm quyền cho UBND cấp xã trong lĩnh vực đầu tư công;

Thực hiện Kết luận số 175-KL/ĐU, ngày 26/3/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy tại Hội nghị lần thứ 12, khoá I, nhiệm kỳ 2025 - 2030;

Theo đề nghị Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 06/TTr-PKT ngày 21/5/2026.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất 17 lô đất tại Khu dân cư Dương Tự Minh, thị trấn Đu (nay là xóm Dương Tự Minh, xã Phú Lương), cụ thể như sau:

*(Có Phương án đấu giá quyền sử dụng đất 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 tại các dự án trên địa bàn xã Phú Lương theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Dịch vụ tổng hợp, Trưởng thuế cơ sở 4 tỉnh Thái Nguyên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT, XD NNMT.

**CHỦ TỊCH**

**Hoàng Thế Tiến**

**Phụ lục**  
**PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 17 LÔ ĐẤT TẠI**  
**KHU DÂN CƯ DƯƠNG TỰ MINH, THỊ TRẤN ĐU (NAY LÀ XÓM**  
**DƯƠNG TỰ MINH, XÃ PHÚ LƯƠNG)**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /5/2026 của UBND xã Phú Lương)

**1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá**

- Các thửa đất đấu giá thuộc xóm Dương Tự Minh, xã Phú Lương thuộc Khu dân cư Dương Tự Minh, thị trấn Đu. Vị trí, diện tích, loại đất các thửa đất đấu giá theo bảng sau:

STT	Lô đất theo quy hoạch	Bản đồ địa chính		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Loại đất	Ghi chú
		Số thửa	Số tờ bản đồ			
1	102	755	5	132	ODT	2 mặt đường
2	132	741	5	100	ODT	
3	133	742	5	100	ODT	
4	134	743	5	100	ODT	
5	135	744	5	100	ODT	
6	136	748	5	100	ODT	
7	137	747	5	100	ODT	
8	138	746	5	100	ODT	
9	139	745	5	100	ODT	
10	140	749	5	100	ODT	
11	141	750	5	100	ODT	
12	142	751	5	100	ODT	
13	143	752	5	100	ODT	
14	146	754	5	100	ODT	
15	147	753	5	100	ODT	
16	148	756	5	100	ODT	
17	169	733	5	100	ODT	

- Tài sản gắn liền với đất: Không có.

**2. Hiện trạng khu đất, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất**

- Hiện trạng khu đất: Khu đất đã được giải phóng mặt bằng xong, đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất;

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt.

### **3. Hình thức, thời hạn sử dụng đất 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 đối với đất ở: Lâu dài.

### **4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất**

Quý II năm 2026.

### **5. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá**

- Đối tượng tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở.

- Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

+ Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Những người không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

### **6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá**

Thực hiện 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.

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

- Dự kiến giá khởi điểm: Căn cứ Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, ngày 10/12/2025 ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, xác định giá khởi điểm đối với lô đất 01 mặt đường là 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup> và đối với lô đất 02 mặt đường là 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 1,1 = 8.250.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Bước giá: Mỗi bước giá dự kiến là 300.000 đồng đối với giá khởi điểm dưới 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (một đơn vị tính để đấu giá).

- Tiền đặt trước phải nộp (đặt cọc) khi tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước là 30% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

**8. Hình thức, phương thức đấu giá áp dụng**

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

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

**9. 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 Lương.

- Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Phú Lương có trách nhiệm tham mưu tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

**10. Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

**a) Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

- Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp trình UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Ủy ban nhân dân xã Phú Lương ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Thuế cơ sở 4 tỉnh Thái Nguyên và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**b) Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã Phú Lương, Thuế cơ sở 4 tỉnh Thái Nguyên 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;

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đầy đủ tiền vào Ngân sách nhà nước theo đúng thời hạn Thông báo của cơ quan Thuế, thời gian nộp tiền trong vòng 20 ngày kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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.

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 4 tỉnh Thái Nguyên có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm Dịch vụ tổng hợp 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. 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.

- Thuế cơ sở 4 tỉnh Thái Nguyên thông báo cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp và Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

**c) Giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá**

Sau khi đã nhận được thông báo của Thuế cơ sở 4 tỉnh Thái Nguyên về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, các khoản phí, lệ phí khác theo quy định, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

**11. Các quy định khác**

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất không quy định cụ thể tại phương án này thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành./.