ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG TRUNG THÀNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2090 /QĐ-UBND	*Trung Thành, ngày 27 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 590, tờ bản đồ 61), phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRUNG THÀNH

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

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 Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;

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 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 186/2025/NĐ-CP, ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0047781 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 07/11/1994 cho Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp Phổ Yên được chỉnh lý ngày 11/11/2025 sang tên Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 19354/ NHNo-QLĐT ngày 11/12/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về việc trả về địa phương cơ sở nhà, đất theo hình thức Nhà nước Thu hồi;

Căn cứ Thông báo thu hồi đất số 272/TB-UBND ngày 30/12/2025 của UBND phường Trung Thành;

Căn cứ Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 UBND phường Trung Thành về việc thu hồi đất do tự nguyện trả lại đất;

Căn cứ Công văn số 1152/UBND-KTHTĐT ngày 14/4/2026 của UBND phường Trung Thành về việc đề nghị giao tài sản công là cơ sở nhà đất cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Trung Thành để quản lý, sử dụng vào mục đích làm Thư viện và trung tâm sinh hoạt văn hoá cộng đồng;

Căn cứ Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 26/10/2026 của chủ tịch UBND phường Trung Thành về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 590, tờ bản đồ 61), phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên;

Theo đề nghị Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 168/TTr-XDNNMT ngày 27/10/2026 về việc đề nghị ban hành Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 590, tờ bản đồ 61), phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 590, tờ bản đồ 61), phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên, 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, cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn phường Trung Thành theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Dịch vụ tổng hợp, Trưởng thuế cơ sở II 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;
- CT và các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, XDNNMT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG TRUNG THÀNH T.THÁI NGUYÊN

Nguyễn Việt Hùng

PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TẠI THỬA ĐẤT SỐ 235, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 9 (NAY LÀ THỬA 590, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 61), PHƯỜNG TRUNG THÀNH, TỈNH THÁI NGUYÊN

(Kèm theo Quyết định số 2090 /QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2026 của UBND phường Trung Thành)

1. Căn cứ pháp lý

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các luật sửa đổi, bổ sung có liên quan;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025; Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 và các văn bản có liên quan;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội; Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ; Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên và các văn bản hiện hành có liên quan;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0047781 do UBND tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 07/11/1994, chỉnh lý ngày 11/11/2025; Công văn số 19354/NHNo-QLĐT ngày 11/12/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; Thông báo thu hồi đất số 272/TB-UBND ngày 30/12/2025 và Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Trung Thành;

Căn cứ Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 26/10/2026 của UBND phường Trung Thành về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất.

2. Mục đích

Tổ chức đấu giá công khai, minh bạch, khách quan, đúng quy định pháp luật; Khai thác hiệu quả quỹ đất do Nhà nước quản lý, bảo đảm nguồn thu ngân sách nhà nước và quyền, lợi ích hợp pháp của người tham gia đấu giá.

3. Yêu cầu

Việc đấu giá chỉ được triển khai sau khi rà soát, xác nhận đầy đủ điều kiện pháp lý của thửa đất, hiện trạng và tài sản trên đất, bảo đảm thống nhất giữa hồ sơ

địa chính, hồ sơ thu hồi đất, hồ sơ tài sản công, giá khởi điểm và phương án được phê duyệt. Công khai đầy đủ thông tin, không đặt thêm điều kiện hạn chế cạnh tranh trái pháp luật.

4. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản và gắn liền với đất đấu giá

- Vị trí: Phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên.

- Diện tích đất bán đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Có diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 128m²; Diện tích đo đạc thực tế là 108,1m²;

- Loại đất: ODT

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4 xây 01 tầng có diện tích là 72,8 m2. Kết cấu tường xây gạch chịu lực mái bê tông kết hợp mái tôn

(Có quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 26/10/2026 của UBND phường Trung Thành về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 590, tờ bản đồ 61), phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên.

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất

- Giao thông: Khu đất tiếp giáp 02 mặt đường: Đường Hoàng Quốc Việt (Từ Cầu Đa Phúc đến ngã ba Tân Hương Km 33+350 – 40+100) thuộc Đoạn 3 (Km35+475-Km37+957) từ cách đường rẽ UBND phường Trung Thành 150m đến đất nhà ông Luôn Lốp; Bám trục phụ từ Đường Hoàng Quốc Việt vào chợ Thanh Xuyên có mặt đường BTXM rộng 4m.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước được thiết kế theo giải pháp thoát nước chung cho nước mưa và nước thải sinh hoạt. Nước thải các khu vệ sinh phải được xử lý qua các bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực được thu gom lại bằng các xe thu rác về điểm tập kết sau đó được vận chuyển bằng các xe chuyên dụng về bãi rác tập kết chung để xử lý.

- Cấp điện: Dùng điện lưới quốc gia trong hệ thống cấp điện sinh hoạt đang có.

6. 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.

7. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất: Quý IV năm 2026

8. 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 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.

9. 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.

10. Giá bán tài sản, 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

10.1. Giá bán tài sản gắn liền với đất: 143.888.000 đồng

10.2. Dự kiến giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: 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: Thửa đất bám 02 mặt đường: Đường Hoàng Quốc Việt thuộc Đoạn 3 (Km35+475-Km37+957), cách đường rẽ UBND phường Trung Thành 150m đến đất nhà ông Luân lốp có giá là 10.000.000 đồng/m2; Bám trục phụ từ đường Hoàng Quốc Việt vào chợ Thanh Xuyên, có mặt đường rộng 4m, theo điểm b khoản 8 Điều 8 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, thửa đất vị trí góc tiếp giáp từ 02 mặt đường (phố) trở lên ≥3m, giá đất được tính hệ số 1,1 lần so với giá đất tại vị trí trục đường có mức giá cao hơn.

Như vậy, giá khởi điểm được xác định là 11.000.000 đồng/m^2

10.3. Bước giá:

Bước giá để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Dự kiến 2.000.000đồng/m^2 (một đơn vị tính để đấu giá).

10.4. Tiền đặt trước phải nộp (đặt cọc) khi tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước là 20% tổng giá trị tính theo giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

11. Hình thức, phương thức đấu giá áp dụng

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo quy định tại điểm C, Khoản 1, Điều 40 Luật đấu giá tài sản.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 40 Luật đấu giá tài sản.

12. 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 phường Trung Thành.

Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Trung Thành có trách nhiệm tham mưu tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá

13. 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 phường Trung Thành trình UBND phường Trung Thành ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Ủy ban nhân dân phường Trung Thành 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 2 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 phường Trung Thành, Thuế cơ sở 2 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 ngoài việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất còn phải nộp số tiền mua tài sản gắn liền với đất theo Quyết định số 2063/QĐ-UBND, ngày 26/10/2026 của UBND phường 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 và giá trị tài sản gắn liền với 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 2 tỉnh Thái Nguyên có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường trình Chủ tịch UBND phường Trung Thành 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 2 tỉnh Thái Nguyên thông báo cho Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

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 2 tỉnh Thái Nguyên về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền bán tài sản gắn liền với đất, các khoản phí, lệ phí khác theo quy định, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Trung Thành thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

14. 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.