

UBND XÃ PHÚC HOÀ
PHÒNG KINH TẾ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /TTr - PKT

Phúc Hoà, ngày tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 69 lô (thửa) đất ở Khu dân cư Na Cau, thôn Hậu, xã Liên Chung (nay là thôn Hậu, xã Phúc Hòa); Cụm dân cư Cửa Làng, thôn Quất Du 1, xã Phúc Hòa; Khu dân cư Bờ Hôi, thôn Sáu, xã Liên Chung (nay là thôn Sáu, xã Phúc Hòa), tỉnh Bắc Ninh

Kính gửi: Chủ tịch UBND xã Phúc Hoà

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15; Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Căn cứ Luật số 37/2024/QH15, ngày 27/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất giá tài sản năm 2016; Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ 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 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 các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý Thuế; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp; phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn một số điều 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp Quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá tài sản bằng hình thức trực tuyến; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định khung Giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị Quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về việc quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Bắc Ninh: Số 10/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong một số trường hợp áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2026; số 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 phân cấp, uỷ quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai; việc áp dụng trình tự thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Thông báo số 208/TB-UBND ngày 18/4/2026 về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Phạm Văn Thịnh tại Hội nghị về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 523/QĐ-UBND ngày 19/5/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng, giao đất cho UBND xã Liên Chung, huyện Tân Yên để thực hiện dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng cụm dân cư Khu Bờ Hôi, thôn Sáu và thôn Hậu;

Căn cứ Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 27/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng, giao đất cho UBND xã

Phúc Hòa, huyện Tân Yên để thực hiện dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng cụm dân cư Cửa Làng, thôn Quát Du 1, xã Phúc Hòa, huyện Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng, giao đất cho UBND xã Liên Chung, huyện Tân Yên để thực hiện dự án: Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Dân cư Na Cau, thôn Hậu, xã Liên Chung, huyện Tân Yên;

Căn cứ biên bản giao ngày 29/4/2026 của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Tân Yên về việc bàn giao đất tại các dự án khu hạ tầng dân cư trên địa bàn xã Phúc Hòa.

Để thực hiện việc đấu giá QSD đất ở theo quy định, Phòng Kinh tế xã Phúc Hoà đề nghị Chủ tịch UBND xã Phúc Hoà xem xét, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 69 lô (thửa) đất ở Khu dân cư Na Cau, thôn Hậu, xã Liên Chung (nay là thôn Hậu, xã Phúc Hòa), Cụm dân cư Cửa Làng, thôn Quát Du 1, xã Phúc Hòa, Khu dân cư Bờ Hôi, thôn Sáu, xã Liên Chung (nay là thôn Sáu, xã Phúc Hòa), tỉnh Bắc Ninh, cụ thể như sau:

I. VỊ TRÍ, HIỆN TRẠNG, DIỆN TÍCH ĐẤT, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, THỜI GIAN DỰ KIẾN ĐẤU GIÁ

1. Vị trí, diện tích khu đất

Tổng số thửa đất đưa ra đấu giá: 69 lô (thửa) đất

Tổng diện tích các thửa đất đưa ra đấu giá: 7.861,00 m²

Tổng giá khởi điểm các thửa đất đưa ra đấu giá: 76.656.100.000 đồng.

(Bằng chữ: Bảy mươi sáu tỷ, sáu trăm năm mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng)

- Vị trí: Khu dân cư Na Cau, thôn Hậu, xã Liên Chung (nay là thôn Hậu, xã Phúc Hòa), Cụm dân cư Cửa Làng, thôn Quát Du 1, xã Phúc Hòa, Khu dân cư Bờ Hôi, thôn Sáu, xã Liên Chung (nay là thôn Sáu, xã Phúc Hòa), tỉnh Bắc Ninh.

(Có danh sách các lô (thửa) đất chi tiết kèm theo)

2. Hiện trạng khu đất

Hiện trạng khu đất: Đối với các thửa đất đem ra đấu giá đã được thu hồi; giải phóng mặt bằng sạch; đã được cấp có thẩm quyền chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy định.

3. Hạ tầng kỹ thuật

Đối với các thửa đất đưa ra đấu giá (nêu trên) đã được san lấp mặt bằng, xây dựng các cơ sở hạ tầng cơ bản đầy đủ, đảm bảo việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT).

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

- Thời hạn sử dụng của các thửa đất đấu giá QSD đất ở: Lâu dài.

5. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá

Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên trong quý II năm 2026.

II. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC PHẢI NỘP KHI THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:

1.1 Đối tượng được tham gia đấu giá QSD đất

Các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1, Điều 119, Luật Đất đai năm 2024.

1.2. Đối tượng không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Những người không được đăng ký tham gia đấu giá được quy định tại các điểm d1, d2 khoản 5 Điều 9; Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024).

b). Người không thuộc đối tượng được giao đất ở, người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1, 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.

1.3. Điều kiện tham gia đấu giá

Bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và điểm 2đ khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

2. Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

2.1. Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 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.

2.2. Tiền đặt trước

Thực hiện theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

III. HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ, BƯỚC GIÁ, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Hình thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.
- Số vòng đấu giá: 01 vòng.

2. Phương thức đấu giá

- Trả giá lên, từ giá khởi điểm trở lên, giá trả bằng Việt Nam đồng.

- Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất tại vòng đấu giá (từ giá khởi điểm trở lên) và không vi phạm quy chế đấu giá.

3. Bước giá:

20.000.000 đồng áp dụng khi có người trả giá cao nhất bằng nhau thuộc diện trúng đấu giá thì tổ chức đấu tiếp vòng 2 (vòng đấu phụ).

4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Mỗi hồ sơ cho 01 thửa đất, người tham gia đấu giá không ghi ký hiệu thửa đất cụ thể trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá và trong phiếu nộp tiền đặt trước, chỉ đăng ký số lượng thửa đất muốn đấu giá trong nhóm các thửa đất có cùng mức tiền đặt trước và mức tiền hồ sơ.

Tại phiên đấu giá khách hàng được phát phiếu trả giá theo số lượng hồ sơ hợp lệ đã đăng ký và ghi ký hiệu thửa đất cụ thể mà mình muốn trả giá vào phiếu trả giá.

IV. KINH PHÍ, NGUỒN CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ, DỰ KIẾN GIÁ TRỊ THU ĐƯỢC VÀ ĐỀ XUẤT VIỆC XỬ LÝ TỪ NGUỒN THU ĐẤU GIÁ

1. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá:

Thực hiện theo Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

2. Dự kiến giá khởi điểm và giá trị thu được

- Dự kiến giá khởi điểm: 76.656.100.000 đồng.
- Dự kiến giá trị thu được: 100.000.000.000 đồng.

3. Đề xuất việc xử lý nguồn thu từ đấu giá:

Thực hiện vào việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của địa phương và các nhiệm vụ khác theo quy định.

V. PHƯƠNG THỨC LỰA CHỌN VÀ ĐỀ XUẤT ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO XỬ LÝ ĐẤU GIÁ VÀ THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

1. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và trình tự thực hiện

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai 2024 và Luật Đấu giá tài sản

2. Tổ chức được giao thực hiện cuộc đấu giá QSD đất

Chủ tịch UBND xã giao cho Phòng Kinh tế xã tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện ký hợp đồng với đơn vị được lựa chọn tổ chức đấu giá theo quy định.

VI. QUY ĐỊNH MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC:

1. Phương thức nộp tiền sử dụng đất:

Thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2024 và điểm d Khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể:

“9. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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 Chủ tịch 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) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

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.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này 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 Chủ tịch 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.

d) Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...”

2. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 373/2025/NĐ-CP của chính phủ).

3. Xử lý vi phạm

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 được duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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; đồng thời cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá

không nộp tiền trúng đấu giá; Cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đủ tiền trúng đấu giá.

4. Công nhận kết quả trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận QSD đất và giao đất tại thực địa:

Thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 5, khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

5. Trách nhiệm của cơ quan Nhà nước và người trúng đấu giá:

*** Trách nhiệm của cơ quan Nhà nước:**

- Tổ chức đấu giá giao đất, thu tiền sử dụng đất, giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Xử lý vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến cuộc bán đấu giá (nếu có).

*** Trách nhiệm của người trúng đấu giá:**

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy, quy chế về đấu giá, nộp đầy đủ, đúng thời hạn tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

- Thực hiện tốt các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai, bảo vệ môi trường, đô thị, quy hoạch xây dựng và cam kết sử dụng đất đúng mục đích.

6. Nội dung khác:

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không quy định cụ thể tại phương án này thì thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Đề nghị Chủ tịch UBND xã xem xét phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND xã (b/c);
- Lưu: VT, HS.

TRƯỞNG PHÒNG

Giáp Thị Thu Trang