

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá
quyền sử dụng đất 02 cơ sở nhà, đất dôi dư là: Cơ sở nhà, đất Trạm
Kiểm lâm Giang Tiên và Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên

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 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 Quyết định số 2722/QĐ-UBND, ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Lương thời kỳ 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 3787/QĐ-BTC, ngày 10/11/2025 của Bộ Tài chính về việc chuyển giao tài sản của Bộ Tài chính về Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quản lý, xử lý; Công văn số 6135/UBND-KT, ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao nhiệm vụ tiếp nhận tài sản chuyển giao của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp;

Căn cứ Quyết định số 1045/QĐ-UBND, ngày 04/09/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chuyển giao cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (cũ) khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp (đợt 2).

Căn cứ Quyết định số 1283/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của UBND xã Phú Lương về việc bán tài sản gắn liền với đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất 02 cơ sở nhà, đất dôi dư là: Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên và Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên;

Căn cứ Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 06/6/2026 của UBND xã Phú Lương về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất 02 cơ sở nhà, đất dôi dư là: Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên và Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên;

Thực hiện Kết luận số 273-KL/ĐU, ngày 06/6/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy về việc đồng ý chủ trương cho thuê nhà là tài sản công gắn liền với đất và đấu giá quyền sử dụng đất đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư;

Theo đề nghị Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 65/TTr-XDNNMT ngày 06/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất 02 cơ sở nhà, đất dôi dư là: Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên và Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên, 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 xã Phú Lương 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 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

02 cơ sở nhà, đất dôi dư là: Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên và Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên;

(Kèm theo Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 06/6/2026 của UBND xã Phú Lương)

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

- Vị trí: Xóm Giang Tiên, xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.
- Diện tích đất bán đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể như sau:
 - + Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên: Có diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 134,8m²; Diện tích đo đạc thực tế là 128,6m²; Bám đường Quốc lộ 3 tại thửa đất số 107, tờ bản đồ địa chính số 309 xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

- + Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên: Có diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 154,9m²; Diện tích đo đạc thực tế là 142,2m²; Bám đường Quốc lộ 3, thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt thoáng: Giá đất tăng 5% (1,05 lần) so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí; thửa đất số 171, tờ bản đồ địa chính số 303 xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

- Loại đất: ODT

- Tài sản gắn liền với đất:

- + Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên: Nhà làm việc cấp 4 xây 02 tầng có diện tích là 83,8m²; Nhà bếp cấp 4 xây 01 tầng có diện tích là 20m²; Nhà vệ sinh cấp 4 xây 01 tầng có diện tích 13,86m² và hàng rào.

- + Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên: Nhà cấp 4 xây 01 tầng mái bê tông cốt thép lợp Fibro và hàng rào.

(Có quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 06/6/2026 của UBND xã Phú Lương về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất 02 cơ sở nhà, đất dôi dư là: Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên và Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên).

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

- Giao thông: Bám trục đường Quốc lộ 3 đoạn cầu Giang Tiên lên đoạn trường Tiểu học Giang Tiên.

- 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.

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 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. 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

7.1. Cơ sở nhà, đất Trạm Kiểm lâm Giang Tiên

- Giá bán tài sản gắn liền với đất: 244.064.000 đồng

- 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 là 900.200.000 đồng

7.2. Trụ sở làm việc Đội Thuế Giang Tiên

- Giá bán tài sản gắn liền với đất: 104.758.000 đồng.

- 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 là 1.045.170.000 đồng.

7.3. Bước giá:

- Bước giá để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Dự kiến 500.000 đồng/m² (một đơn vị tính để đấu giá).

7.4. Tiền đặt trước phải nộp (đặt cọc) khi tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước là 30% tổng giá trị tính theo 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 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.

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 xã Phú Lương trình UBND xã Phú Lương 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 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 1396/QĐ-UBND, ngày 06/6/2026 của UBND xã 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 4 tỉnh Thái Nguyên có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã trình Chủ tịch UBND xã Phú Lương 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 xã 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, 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 xã Phú Lương 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./.