

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 146, tờ bản đồ địa chính số 215,
xã Yên Trách, tỉnh Thái Nguyên**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN TRẠCH

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 quyết số 254/2025/NQ-QH15, ngày 11/12/2025 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 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 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 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 định số 49/2026/NĐ-CP, ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/NQ-QH15, ngày 11/12/2025 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 Quyết định số 2418/QĐ-BTNMT, ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, ngày 12 tháng 6 năm 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 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 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 UBND tỉnh quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, ngày 31/01/2026 của Chính phủ;

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 1547/QĐ-UBND, ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất của Trạm Y tế xã Yên Trạch do không còn nhu cầu sử dụng, giao cho Ủy ban nhân dân xã Yên Trạch quản lý;

Căn cứ Thông báo số 231-TB/ĐU, ngày 01/6/2026 của Thường trực Đảng ủy xã Yên Trạch tại Hội nghị giao ban tuần 23 năm 2026;

Căn cứ Kết luận số 116-KL/ĐU, ngày 02/6/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy về việc đồng ý chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 146, tờ bản đồ địa chính số 215;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã Yên Trạch tại Tờ trình số 13/TTr-XDNNMT, ngày 02/6/2026.

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 146, tờ bản đồ địa chính số 215, xã Yên Trạch, tỉnh Thái Nguyên, cụ thể:

(Có phụ lục Phương án đấu giá kèm theo)

Điều 2. Phương án đấu giá trên là căn cứ để Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 146, tờ bản đồ địa chính số 215, xã Yên Trạch, tỉnh Thái Nguyên 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 các phòng: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Kinh tế; Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã; 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, XDNNMT. Ninhtht

CHỦ TỊCH

Nguyễn Thu Hương

PHỤ LỤC
PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN
VỚI ĐẤT TẠI THỪA ĐẤT SỐ 146, TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 215, XÃ
YÊN TRẠCH, TỈNH THÁI NGUYÊN

(Kèm theo Quyết định số: 585/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của UBND xã Yên Trạch)

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, tài sản và hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất

1.1. Diện tích đất bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 146, tờ bản đồ địa chính số 215, xã Yên Trạch, tỉnh Thái Nguyên, có diện tích là 440,7m², được thể hiện tại bản đồ địa chính (Đo đạc - chỉnh lý) ngày 28/5/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên phê duyệt. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt giai đoạn 2021-2030.

1.2. Vị trí: Xóm Bằng Ninh, xã Yên Trạch, tỉnh Thái Nguyên.

1.3. Tài sản gắn liền với thửa đất: Nhà làm việc cấp 4 xây 01 tầng có diện tích xây dựng là 98m² và tường rào.

1.4. Hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng kỹ thuật có sẵn, trong đó:

- Giao thông: Bám trục đường Quốc lộ 3 đoạn từ Km110 + 400 (Cầu Suối Bén) đến Km112 thuộc vị trí 1 mặt đường. Cụ thể là: Từ chỉ giới trục đường giao thông vào ≤ 30 m.

- 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.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

2.3. Phương thức giao đất: Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2.4. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2.5. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Tháng 6 năm 2026.

2.6. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2.6.1. Đối tượng tham gia: Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và các yêu cầu khác của pháp luật liên quan.

2.6.2. Những trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá

Căn cứ khoản 4, Điều 38, Luật Đấu giá tài sản năm 2016:

“a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.”

2.7. Điều kiện được tham gia đấu giá: Theo khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2.8. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Theo 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.

2.9. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

2.9.1. Dự kiến giá khởi điểm

- Dự kiến giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là **1.847.255.000**, trong đó:

+ Giá khởi điểm của tài sản gắn liền với đất: 84.455.000 đồng.

+ Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: 1.762.800.000 đồng, tương đương 4.000.000 đồng/m² (Xác định theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên)

- Bước giá:

+ Đối với tài sản gắn liền với đất: Dự kiến 1.000.000 đồng trở lên cho cả tài sản.

+ Đối với quyền sử dụng đất: Dự kiến là 200.000 đồng/m² (một đơn vị tính để đấu giá).

2.9.2. Khoản tiền đặt trước: Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: Bằng 50% tổng giá trị tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định sau khi có Quyết định của cấp có thẩm quyền về việc phê duyệt giá khởi điểm của khu đất (Điều 2, Nghị quyết số 66.11 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).

2.9.3. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật:

Phí tham gia đấu giá là khoản tiền chi phí cho việc thực hiện phiên đấu giá mà các bên tham gia phải trả 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.

2.9.4. Xử lý tiền đặt trước:

Xử lý tiền đặt trước thực hiện theo Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024, điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và quy định tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

2.10. Các nội dung khác

2.10.1. Thời hạn nộp tiền

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 Ủy ban nhân dân cấp xã Yên Trạch, 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) Chậm nhất là 20 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước.

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.

d) Cơ quan thuế thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2.10.2. Hủy kết quả đấu giá.

Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, quy định tại khoản 9, khoản 11 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 Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày

15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

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 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 huỷ 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.

2.11. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá áp dụng.

2.11.1. Hình thức đấu giá: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 40, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

2.11.2. Phương thức đấu giá:

Phương thức đấu giá áp dụng theo cách trả giá lên theo quy định tại Khoản 2, Điều 40, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 theo bước giá.

2.12. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện phiên bán đấu giá

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản (theo Điểm đ Khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

2.13. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã Yên Trạch có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất (theo điểm đ, khoản 1, Điều 229 Luật Đất đai 2024).

2.14. Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá

Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản (theo khoản 2, Điều 229 Luật Đất đai 2024).