



Nam Duong, ngày 12 tháng 5 năm 2026

**PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất ở thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư xã Nam Dương, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (giai đoạn II)**

*Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;*

*Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;*

*Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;*

*Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*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 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định 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 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 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quản lý thuế;

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/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 Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của 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 bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành 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 Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh, về 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 Quyết định số 10/2026/QĐ-UBND ngày 17/01/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh về 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;

Thực hiện văn bản số 3272/UBND-NC ngày 09/4/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh, UBND xã Nam Dương xây dựng Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất ở thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư xã Nam Dương, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (giai đoạn II), cụ thể như sau:

## **I. THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ**

### **1. Vị trí, số lượng, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất**

- Vị trí: Dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư xã Nam Dương, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (giai đoạn II) (nay là xã Nam Dương, tỉnh Bắc Ninh).

- Số lượng lô đất: 50 lô
- Tổng diện tích: 5.341,9m<sup>2</sup>.
- Loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).
- Tài sản gắn liền với đất: Không có.

(Có biểu chi tiết các lô đất và sơ đồ phân lô kèm theo)

## **2. Hình thức giao đất, thời hạn 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: Sử dụng ổn định lâu dài.

## **3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Trong năm 2026**

## **4. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá**

- Đối tượng tham gia đấu giá:

+ Thuộc đối tượng được nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật đất đai năm 2024.

+ Không thuộc đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung năm 2024.

+ Không 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.

- Điều kiện được tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật đất đai năm 2024.

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

- Nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ngân sách xã.

- Chi phí thanh toán cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để tổ chức thực hiện việc đấu giá gồm giá dịch vụ đấu giá tài sản và chi phí đấu giá tài sản, cụ thể:

+ Giá dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 66 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của 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 bằng hình thức trực tuyến và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá nhưng tối đa không quá 400.000.000 đồng/cuộc đấu giá và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

+ Chi phí đấu giá tài sản bao gồm chi phí niêm yết, thông báo công khai, chi phí thực tế hợp lý khác cho việc đấu giá tài sản (chi phí phô tô, in ấn hồ sơ, chi phí phát thanh, tuyên truyền, quảng cáo, chi phí thuê hội trường đấu giá, chi phí hành chính cho việc tổ chức đấu giá,...) theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024. Chi phí này được thanh toán theo hoá đơn, chứng từ thực tế do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện và cung cấp.

#### **6. 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**

- Dự kiến giá khởi điểm:

+ Đối với các lô thường: 7.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đối với các lô đất có vị trí bóm 02 mặt đường trở lên: 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tổng giá khởi điểm: **41.156.850.000 đồng** (Bốn mươi một tỷ, một trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

*Giá khởi điểm dự kiến của từng lô trên tổng diện tích cụ thể tại danh sách kèm theo.*

- Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Tiền đặt trước tham gia đấu giá tối thiểu là 30% giá khởi điểm của từng lô đất theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật:

+ Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày Thuế cơ sở 5 tỉnh Bắc Ninh ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo.

Chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày Thuế cơ sở 5 tỉnh Bắc Ninh ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định này thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thuế cơ sở 5 tỉnh Bắc Ninh có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân 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.

+ Các khoản thu khác thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành (nếu có).

#### **7. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá, cách thức đấu giá**

- Nguyên tắc đấu giá: Đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- 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.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 40 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- Bước giá: Căn cứ theo quy định tại điểm đ1 Khoản 1 Điều 47 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, bước giá theo đơn giá m<sup>2</sup> là 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup> cho mỗi lô. Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu. Bước giá cho từng lô cụ thể tại danh sách kèm theo.

- Cách thức đấu giá: Đấu giá theo từng lô đất cụ thể.

**8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:** Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi tại Điểm đ Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025.

## **II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Phòng Kinh tế xã Nam Dương**

Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Phối hợp với các cơ quan liên quan đơn đốc người trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

Thẩm định, trình UBND xã công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

Phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực tham mưu thực hiện các thủ tục giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các trường hợp trúng đấu giá.

### **2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

### **3. Thuế cơ sở 5 tỉnh Bắc Ninh**

Xác định nghĩa vụ tài chính, gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho người trúng đấu giá

Phối hợp với Phòng kinh tế xã Nam Dương hướng dẫn, đơn đốc khách hàng trúng đấu giá nộp tiền vào ngân sách Nhà nước đảm bảo thời gian quy định.

Thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đối với trường hợp sau 120

ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

#### **4. Người trúng đấu giá**

Có trách nhiệm nộp đầy đủ tiền đặt trước, tiền trúng đấu giá và các nghĩa vụ khác theo đúng quy định hiện hành.

Trên đây là Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 50 lô đất ở thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật và khu dân cư xã Nam Dương, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (giai đoạn II). UBND xã Nam Dương đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai thực hiện./.

