

Số: 1962 /QĐ-UBND

Hiệp Hòa, ngày 03 tháng 6 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 49 lô (thửa) đất tại Khu dân cư Đông Bái Thượng, xã Đoàn Bái, huyện Hiệp Hòa (nay là xã Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Ninh)

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HIỆP HÒA

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

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 các Nghị định của Chính Phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 quy định về giá đất; 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 Luật Đất đai; số 172/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 các Thông tư: Số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của 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 và được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; 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; số 03/2025/TT-BTC ngày 20/01/2025 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 quy định khung Giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 22/2025/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành Quy chế phối hợp quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá 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 về việc 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 của UBND tỉnh Bắc Ninh “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 Văn bản số 1432/STP-BTTP ngày 12/12/2025 của Sở Tư pháp tỉnh Bắc Ninh về việc tăng cường thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 của UBND huyện Hiệp Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đông Bái Thượng, xã Đoan Bái, huyện Hiệp Hòa (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 290/QĐ-UBND ngày 26/01/2024 của Chủ tịch UBND huyện về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Đông Bái Thượng, xã Đoan Bái, huyện Hiệp Hòa.

Căn cứ Kế hoạch số 29/KH-UBND ngày 29/01/2026 của UBND xã Hiệp Hoà đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã năm 2026 và những năm tiếp theo;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 802/TTr-PKT ngày 02/6/2026.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 49 lô (thửa) đất tại Khu dân cư Đông Bái Thượng, xã Đoan Bái, huyện Hiệp Hòa (nay là xã Hiệp 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:** Khu dân cư Đông Bái Thượng, xã Hiệp Hòa nằm tiếp giáp đường trục xã, thuộc thôn Bái Thượng, xã Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Ninh, cụ thể như sau:

- Tổng lô (thửa) đất đưa ra đấu giá: 49 lô (thửa) đất.
- Tổng diện tích: 4.806,7 m<sup>2</sup>.

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

**2. Hiện trạng khu đất:** Các lô (thửa) đất đem ra đấu giá đã được thu hồi, giải phóng mặt bằng sạch; đã được chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất đảm bảo đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy định.

**3. Hạ tầng kỹ thuật:** Các lô (thửa) đất đưa ra đấu giá (nêu trên) đã được xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (san nền, hệ thống điện, nước...), hệ thống giao thông được kết nối với các tuyến đường giao thông nông thôn, đường trục xã hiện trạng; 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 lô (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 lô (thửa) đất trên trong quý II năm 2026.

**II. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN THAM GIA ĐẤU GIÁ, MỨC PHÍ 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**

Người được tham gia đấu giá là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (cá nhân đủ 18 tuổi trở lên là công dân Việt Nam, có đủ năng lực hành vi dân sự) thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024, Luật đất đai năm 2024 và pháp luật có liên quan.

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

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).

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.

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.

**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 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.

### **III. NGUYÊN TẮC, HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ, BƯỚC GIÁ VÀ CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

#### **1. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

**1.1. Nguyên tắc đấu giá:** Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

##### **1.2. Hình thức đấu giá**

- Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.
- Số vòng trả giá: 01 vòng.

##### **1.3. 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.

**1.4. 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).

##### **1.5. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

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.

**2. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện tổ chức 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.

### **IV. DỰ KIẾN GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ ĐỀ XUẤT VIỆC XỬ LÝ TỪ NGUỒN THU ĐẤU GIÁ**

**1. Dự kiến giá khởi điểm:** 51.681.900.000 đồng.

**2. 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 bán đấu giá và trình tự thực hiện**

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. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

**2. Tổ chức được giao thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất:** UBND xã Hiệp Hòa giao cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 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 của Chính phủ được sửa đổi bởi điểm e, khoản 9, điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ:

“Điều 55. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

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 số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của chính phủ).

**3. Công nhận kết quả trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất tại thực địa:** Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 5, khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

### **4. 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 QSD 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.

**5. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất** trong trường hợp giao đất ở theo quy định tại 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.

**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.

**Điều 2.** Các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm tổ chức đấu giá theo quy định và thực hiện các nội dung theo Phương án đấu giá được duyệt tại Điều 1 Quyết định này.

Trung tâm cung ứng dịch vụ sự nghiệp công có trách nhiệm đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử xã Hiệp Hòa.

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

Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND xã, Phòng Kinh tế, Phòng Tài chính, Ban quản lý dự án ĐTXD xã, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã Hiệp Hòa, Thuế cơ sở 2 tỉnh Bắc Ninh, Trung tâm Cung ứng dịch vụ sự nghiệp công và các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- LĐVP, CCKT;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Xuân Thảo**

**BẢNG TỔNG HỢP 49 LÔ (THỬA) ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT Ở TẠI  
KHU DÂN CƯ ĐÔNG BÁI THƯỢNG, XÃ ĐOAN BÁI, HUYỆN HIỆP HÒA  
(nay là xã Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Ninh)**

(Kèm theo Quyết định số 1962 /QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Hiệp Hòa)

<b>STT</b>	<b>Số lô theo Phương án phân lô</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
<b>I</b>	<b>Phân lô LK-03</b>	
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>101,5</b>
2	2	90
3	3	90
4	4	90
5	5	90
6	6	90
7	7	90
8	8	90
9	9	90
10	10	90
11	11	90
12	12	90
13	13	90
14	14	90
15	15	90
16	16	145
17	17	118
18	18	90
19	19	90
20	20	90
21	21	90
22	22	90
23	23	90
24	24	90
25	25	90
26	26	90
27	27	90
28	28	90
29	29	90
30	30	90
31	31	90
<b>32</b>	<b>32</b>	<b>101,5</b>
<b>Tổng:</b>		<b>2986</b>
<b>II</b>	<b>Phân lô LK-04</b>	
1	3	96
2	7	96
3	8	96
4	9	96
5	10	96

6	11	96
7	25	111,1
8	26	111,1
9	29	111,1
10	30	111,2
<b>Tổng:</b>		<b>1020,5</b>
<b>III</b>	<b>Phân lô LK-05</b>	
1	5	94,4
2	6	94,2
3	7	94,1
4	8	94
5	9	112,6
6	10	109,7
7	11	201,2
<b>Tổng:</b>		<b>800,2</b>
<b>Tổng cộng (I+II+III):</b>		<b>4806,7</b>