

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Đầu tư 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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 các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 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 02 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 Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 6/11/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất; 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 Thông tư 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 bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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 Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh 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: 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 Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), phường Nénh;

Xét đề nghị của: UBND huyện Việt Yên tại Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 và UBND phường Nénh tại Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 14/4/2026; Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên tại tờ trình số 150/TTr-CNTTPTQĐBG ngày 06/7/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 861/TTr-SNNMT ngày 07/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), phường Nénh, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, loại đất khu đất đấu giá:
 - Tên dự án: Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), phường Nénh.
 - Vị trí: Khu đất hỗn hợp (ký hiệu HH) tại Khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh) thuộc Quy hoạch phân khu số 02 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2.000 (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh).

+ Phía Bắc giáp tuyến đường nội bộ thuộc khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (N4-N22);

+ Phía Nam giáp đường TL398 (vành đai IV);

+ Phía Đông giáp tuyến đường nội bộ thuộc khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (N3-N4);

+ Phía Tây giáp trục đường cấp đô thị thuộc khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (N1-N22).

- Diện tích: 13.548 m².

- Loại đất: đất ở (nhà ở hỗn hợp cao tầng)

- Hiện trạng: Khu đất đã được hoàn thành bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng (*đã được cấp điện, điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...*); được giao cho Chi nhánh trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên tại Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 14/4/2026.

2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích đất: 13.548 m².

- Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn hoạt động của dự án tại Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh.

3. Hình thức và phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên;

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Trong quý III và IV/2026.

5. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá:

- Bảo đảm quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6, Điều 13, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

- Đáp ứng các điều kiện tại mục 5 và điểm 10.2 mục 10 Điều 1 Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh;

- Bảo đảm các quy định khác của Luật Đấu giá tài sản, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật liên quan.

6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

7. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

7.1. Dự kiến giá khởi điểm

- Dự kiến giá khởi điểm là: 7.800.000 đồng/m².

- Dự kiến tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm (làm tròn) là: 105.674.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một linh năm tỷ, sáu trăm bảy mươi tư triệu, bốn trăm nghìn đồng*).

7.2. Tiền đặt trước: Mức thu tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị của khu đất tính theo giá khởi điểm.

8. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Việc nộp tiền, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Khoản 9, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm c, khoản 9, Điều 4, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ.

9. Về dự án đầu tư: Thực hiện theo quy định tại 740/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh nêu trên; tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, quyết định giao đất cho người trúng đấu giá theo đúng quy định.

2. Thuế tỉnh Bắc Ninh

- 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 tỉnh, phiếu chuyển thông tin của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc và giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; Đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền vào NSNN bảo đảm thời gian quy định.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá đúng thời hạn theo thông báo, Thuế tỉnh có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để xử lý theo quy định.

3. UBND phường Nénh

- Công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 125 Luật Đất đai.

- Phối hợp với Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Việt Yên tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Việt Yên

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của thông tin, tài liệu về phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; chuẩn bị hồ sơ của khu đất đấu giá, dự thảo tờ trình, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất gửi đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật; lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

5. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan Thuế. 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 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 tỉnh 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 đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá hoặc nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá. 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;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ngoài việc có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá còn phải nộp nghĩa vụ của người trúng đấu giá về nhà ở xã hội theo quy định tại mục 10.1 khoản 10 Điều 1 Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh;

- Chấp hành đúng nội quy, quy chế đấu giá; sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện các thủ tục giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với cơ quan Nhà nước theo đúng quy định;

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng; quản lý sử dụng đất đai; bảo vệ môi trường, đô thị, quy hoạch, xây dựng, bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy, nổ các quy định của pháp luật có liên quan khi triển khai thực hiện dự án và các quy định khác nêu tại Phương án này và Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND tỉnh.

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

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Bắc Ninh, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, UBND phường Nénh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Việt Yên và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, KTN, KTTH, TH;
- Lưu VT, KTN_{Tài}, KTTH_{Huân}.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đào Quang Khải