

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 6 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 Tổ hợp thương mại và dịch vụ nhà ở (ký hiệu HH-02) thuộc khu trung tâm đô thị và văn hoá phường Việt Yên

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 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 các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/1/2024 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2025;

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 Hội đồng nhân dân 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 626/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 của UBND tỉnh về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp thương mại và dịch vụ nhà ở (ký hiệu HH-02) thuộc khu trung tâm đô thị và văn hoá phường Việt Yên;

Căn cứ Quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên tại Khu dân cư trung tâm thị trấn Bích Động số 3 huyện Việt Yên để quản lý, đưa đất vào sử dụng theo quy định pháp luật; số 1096/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu số 01 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang tỷ lệ 1/2000; số 669/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu số 01 thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/2000; số 1356/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm đô thị, thể thao và văn hóa thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500); số 585/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm đô thị, thể thao và văn hóa thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500); số 664/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 về việc phê

duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm đô thị, thể thao và văn hóa thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500);

Xét đề nghị của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên tại tờ trình số 130/TTr-CNTTPTQĐBG ngày 15/6/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 775/TTr-SNNMT ngày 18/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Tổ hợp thương mại và dịch vụ nhà ở (ký hiệu HH-02) thuộc khu trung tâm đô thị và văn hoá phường Việt Yên, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, loại đất khu đất đấu giá;

- Tên dự án: Tổ hợp thương mại và dịch vụ nhà ở (ký hiệu HH-02) thuộc khu trung tâm đô thị và văn hoá phường Việt Yên.

- Vị trí: Khu đất đấu giá gồm 02 lô đất cạnh nhau (ký hiệu DV-03 và CC-HH02) thuộc khu dân cư trung tâm thị trấn Bích Động số 3, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh):

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng (khu dân cư đường Hồ Công Dục);

+ Phía Tây: Giáp đường tỉnh ĐT.298B (đường Lý Thường Kiệt);

+ Phía Nam: Giáp trung tâm chính trị Việt Yên;

+ Phía Bắc: Tiếp giáp đường Vũ Cận.

- Tổng diện tích: 75.617,18 m².

- Loại đất: Đất thương mại - dịch vụ và đất ở (hỗn hợp cao tầng), cụ thể:

+ Đất thương mại - dịch vụ: Lô DV-03 có diện tích 35.091,0 m²;

+ Đất ở (hỗn hợp cao tầng): Lô CC-HH02 có diện tích 40.526,0 m² (gồm đất ở xây dựng chung cư, đất hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe....)

(Cơ cấu sử dụng đất chi tiết theo Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 của UBND tỉnh Bắc Ninh)

- Hiện trạng: Khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt; được UBND tỉnh Bắc Ninh giao đất cho Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Việt Yên để quản lý, đưa đất vào sử dụng theo quy định pháp luật tại quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 31/12/2025.

2. Hình thức giao đất, cho thuê 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: 10.860,0 m² để xây dựng chung cư.

- Cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất diện tích: 39.932 m² trong đó:

+ Đất thương mại – dịch vụ tại lô đất DV-03 có diện tích 35.091 m²;

+ Đất xây dựng nhà để xe cao 6 tầng (tại lô đất CC-HH02) có diện tích đất 3.000 m²;

- + Đất xây dựng nhà đa năng (tại lô đất CC-HH02) có diện tích đất 600 m²;
- + Đất sân thể thao, bể bơi (tại lô đất CC-HH02) có diện tích đất 1.241 m².
- Giao đất không thu tiền sử dụng đất diện tích: 24.825 m² cho nhà đầu tư trúng đấu giá để xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án (*là phần diện tích còn lại của lô đất ở hỗn hợp cao tầng CC-HH02*) được chuyển giao cho Nhà nước sau khi đầu tư hoàn thiện, bao gồm: Đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, cấp thoát nước, điện chiếu sáng ngoài nhà,....
- Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn hoạt động của dự án tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 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, Điều 1 và 10.2 mục 10 Điều 1 Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 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. Đối với diện tích giao đất ở tại lô đất hỗn hợp (lô CC-HH02) với tổng diện tích 10.860 m²:

- Dự kiến giá khởi điểm là: 20.419.890 đồng/m².

- Dự kiến tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm (làm tròn) là: 221.760.000.000 đồng (*bằng chữ: Hai trăm hai mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu đồng*);

7.2. Đối với diện tích cho thuê đất 50 năm: Đất thương mại dịch vụ (DV-03) và phần diện tích xây nhà để xe, bể bơi, sân thể thao, nhà đa năng tại lô đất CC-HH02, với diện tích 39.932 m²:

- Dự kiến giá khởi điểm là: 5.979.671 đồng/m².

- Dự kiến tiền thuê đất tính theo giá khởi điểm (làm tròn): 238.780.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tám tỷ, bảy trăm tám mươi triệu đồng*).

7.3. 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 sử dụng 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 Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 của UBND tỉnh.

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

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: 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 Việt Yên

- 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 Bắc Giang 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 Ủy ban nhân dân 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 theo quy định tại mục 10.1 khoản 10 Điều 1 Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 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 626/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 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 Việt Yên, 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, THĐT;
- Lưu VT, KTN_{Tài}, KTTH_{Huân}.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đào Quang Khải