

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ XUÂN CẨM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /QĐ - UBND

Xuân Cẩm, ngày tháng năm 2026

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 20 lô đất  
tại các khu, điểm dân cư trên địa bàn xã Xuân Cẩm, tỉnh Bắc Ninh**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN CẨM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Căn cứ Luật số 37/2024/QH15, ngày 27/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất giá tài sản năm 2016; Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý Thuế; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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 2 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 một số điều của Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn một số điều 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 về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*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 Quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về việc 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 thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính về việc 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 Thông tin số 20/2024/TT – BTP, ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về 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 đăng 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 Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh về 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 1143/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Xuân Cẩm về việc thu hồi đất của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Hiệp Hoà (nay là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Hiệp Hoà) đã được UBND tỉnh Bắc Giang giao đất tại Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 27/7/2021 để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng điểm dân cư thôn Ngộ Xá, xã Châu Minh;

Căn cứ Quyết định số 1144/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Xuân Cẩm về việc thu hồi đất của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Hiệp Hoà (nay là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Hiệp Hoà) đã được UBND tỉnh Bắc Giang giao đất tại Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 11/7/2022 để thực hiện dự Khu dân cư Trung tâm hành chính Phố Hoa (giai đoạn 2), tại xã Bắc Lý, huyện Hiệp Hoà;

Căn cứ Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Xuân Cẩm về việc thu hồi đất của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Hiệp Hoà (nay là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Hiệp Hoà) đã được UBND tỉnh Bắc Giang giao đất tại Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 để thực hiện dự Khu dân cư Bắc Lý – Hương Lâm (giai đoạn 1), huyện Hiệp Hoà;

Căn cứ Thông báo số 208/TB-UBND ngày 18/4/2026 về 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;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế xã Xuân Cẩm tại Tờ trình số 245 /TTr-PKT ngày 21/4/2026.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1:** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 20 lô đất tại các khu, điểm dân cư gồm: Khu dân cư Bắc Lý – Hương Lâm (giai đoạn 1), huyện Hiệp Hoà; Điểm dân cư Ngộ Xá, xã Châu Minh; Khu dân cư Trung tâm hành chính Phố Hoa (giai đoạn 2), tại xã Bắc Lý, huyện Hiệp Hoà, 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**

#### *1.1. Khu dân cư Bắc Lý – Hương Lâm (giai đoạn 1) huyện Hiệp Hoà*

- Tổng số lô đất: 13 lô
- Tổng diện tích: 1.407,9m<sup>2</sup>
- Vị trí: Tại thôn Trung Tâm, xã Xuân Cẩm, tỉnh Bắc Ninh; Khu dân cư nằm cạnh với đường Tỉnh lộ 295, gần trụ sở UBND xã Xuân Cẩm.

#### *1.2. Điểm dân cư thôn Ngộ Xá, xã Châu Minh*

- Tổng số lô đất: 01 lô
- Tổng diện tích: 224,0m<sup>2</sup>
- Vị trí: Tại thôn Ngộ Xá, xã Xuân Cẩm, tỉnh Bắc Ninh; Khu dân cư nằm cạnh trụ sở Công an xã Xuân Cẩm và trường tiểu học Châu Minh.

#### *1.3. Khu dân cư Trung tâm hành chính Phố Hoa (giai đoạn 2), tại xã Bắc Lý, huyện Hiệp Hoà*

- Tổng số lô đất: 06 lô
- Tổng diện tích: 857,0m<sup>2</sup>
- Vị trí: Tại thôn Trung Tâm, xã Xuân Cẩm, tỉnh Bắc Ninh; Khu dân cư nằm cạnh trụ sở UBND xã Xuân Cẩm và Khu dân cư Trung tâm hành chính Phố Hoa (giai đoạn 1).

*(Có danh sách các lô đất chi tiết tại các khu, điểm dân cư kèm theo)*

### **2. Hiện trạng khu đất**

Hiện trạng khu đất: Đối với các lô đất đem ra đấu giá đã được thu hồi; giải phóng mặt bằng sạch; đã được cấp có thẩm quyền chuyên mục đích sử dụng đất đảm bảo đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy định.

### **3. Hạ tầng kỹ thuật**

Đối với các lô đất đưa ra đấu giá (nêu trên) đã được san lấp mặt bằng, xây dựng các cơ sở hạ tầng cơ bản đầy đủ, 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 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 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*

Các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1, Điều 119, Luật Đất đai năm 2024.

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

a). Là những người được quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, gồm:

- 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;

- 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;

- 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; Cha, Mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

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

b). 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.

### 1.3. Điều kiện tham gia đấu giá

Bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và điểm 2đ khoản 2 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 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.

## III. HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ, KINH PHÍ, CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### 1. Hình thức đấu giá:

Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá

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.

### 2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Mỗi hồ sơ cho 01 lô đất, người tham gia đấu giá không ghi ký hiệu lô đất cụ thể trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá và trong phiếu nộp tiền đặt trước, chỉ đăng ký số lượng lô đất muốn đấu giá trong nhóm các lô 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 lô đất cụ thể mà mình muốn trả giá vào phiếu trả giá.

### **3. Chi phí tổ chức thực hiện**

Thực hiện theo Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Trưởng Bộ Tư pháp.

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

### **1. Dự kiến giá khởi điểm và giá trị thu được**

Dự kiến giá khởi điểm: 38.036.910.000 đồng.

Dự kiến giá trị thu được: 40.000.000.000 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 tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai 2024 và Luật Đấu giá tài sản

### **2. Tổ chức được giao thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất**

Chủ tịch UBND xã giao cho Phòng Kinh tế 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 và điểm d Khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể:

*“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 373/2025/NĐ-CP của chính phủ).

## **3. Xử lý vi phạm**

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 xã 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 trong thời hạn 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; Cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đủ tiền trúng đấu giá.

## **4. Công nhận kết quả trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận QSD đất và giao đất tại thực địa:**

Thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

## **5. Trách nhiệm của cơ quan Nhà nước và tổ chức 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 quyền sử dụng 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 tổ chức, cá nhân 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.

**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.

Phòng Văn hoá - Xã hội, Trung tâm Cung ứng DVSN công có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên trang thông tin điện tử của UBND xã Xuân Cẩm.

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

Thủ trưởng cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND xã, Phòng Kinh tế, Phòng Văn hoá – Xã hội, Trung tâm Cung ứng DVSN công, Thuế cơ sở 2 Bắc Ninh 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;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Quang**