

Số: /QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, 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 Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 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 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 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 27/12/2024 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 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 06/11/2025 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 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 Thông tư số 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 Công 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 Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định 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 về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 15/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh về việc phân cấp, ủy 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 33/2026/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 của UBND tỉnh ban hành Quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 494/QĐ-UBND ngày 28/10/2020 về việc giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Từ Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở phố Song Tháp, phường Châu Khê, thị xã Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh); số 126/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn; số 211/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 về việc điều chỉnh quyết định giao đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn;

Xét đề nghị của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Tiên Phong tại tờ trình số 09/TTr-CNTTPTQĐTP ngày 19/5/2026 và phương án đấu giá số 24/PA-CNTTPTQĐTP ngày 19/5/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 695/TTr-SNNMT ngày 02/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh), cụ thể như sau:

1. Tên dự án, vị trí, diện tích, loại đất, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá
 - Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn (nay là phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh).
 - Loại đất: Đất ở tại đô thị.
 - Vị trí khu đất theo Bảng giá đất: Đường Lý Thường Kiệt - Đoạn từ tiếp giáp phường Đình Bảng đến cầu Song Tháp.

- Diện tích: Tổng diện tích khu đất: 10.026,2m² (trong đó diện tích đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất 2.638,6m²) theo các Quyết định giao đất số 211/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 và số 494/QĐ-UBND ngày 28/10/2020, gồm:

+ Đất ở (29 lô) 2.638,6m²;

+ Đất cây xanh 709,2m²;

+ Bãi đỗ xe 496,2m²;

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật 6.182,2m².

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Khu đất chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

2. Mục tiêu dự án, quy mô dự án, tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, phương án quản lý, vận hành dự án

2.1. Mục tiêu dự án

- Cụ thể hoá đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê đã được UBND thị xã Từ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 17/12/2018, điều chỉnh tại Quyết định số 782/QĐ-UBND ngày 24/10/2024. Xây dựng khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại theo quy hoạch chi tiết được duyệt, khớp nối với các dự án đang triển khai xây dựng, các khu dân cư hiện hữu; xây dựng nhà thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô đất để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật; xây dựng công viên cây xanh, bãi đỗ xe trong dự án.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân trong phường Châu Khê và khu vực lân cận; tăng thu ngân sách nhà nước; góp phần thúc đẩy tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Dự án sau khi hoàn thành tạo ra khu nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, có cảnh quan kiến trúc sạch đẹp, thân thiện với môi trường. Tạo diện mạo mới khang trang, hiện đại cho địa phương, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân.

2.2. Quy mô dự án

- Diện tích sử dụng đất: 10.026,2m².

- Quy mô dân số: Khoảng 140 người.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến và sản phẩm cung cấp

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên khu đất khoảng 10.026,2m² bao gồm các hạng mục chính: San nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, vỉa hè, cây xanh, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hào kỹ thuật, ... theo quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Đầu tư xây dựng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài 29 căn nhà ở liền kề cho toàn bộ dự án; mật độ xây dựng từ 83% - 100%; chiều cao 05 tầng; diện tích đất xây dựng 2.507,6m²; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 12.771m².

(Chi tiết theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Từ Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 17/12/2018; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 782/QĐ-UBND ngày 24/10/2024)

2.3. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án (chưa bao gồm chi phí GPMB và tiền sử dụng đất) 74.135.000.000 đồng (Bảy mươi bốn tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

2.4. Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm (24 tháng) kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án.

2.5. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Lao động, Luật Phòng cháy và chữa cháy và quy định pháp luật khác có liên quan.

Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 126/QĐ-UBND cấp ngày 20/02/2025 của UBND tỉnh.

3. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất

3.1. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn (nay là phường Châu Khê, tỉnh Bắc Ninh).

3.2. Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn giao đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư là 50 năm (Năm mươi năm) tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Trong năm 2026.

5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi bổ sung bởi điểm b khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

6. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá: Thực hiện theo quy định hiện hành.

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

- Dự kiến giá khởi điểm tạm tính theo Bảng giá đất: 55.929.762.000 đồng (Năm mươi lăm tỷ, chín trăm hai chín triệu, bảy trăm sáu hai nghìn đồng)

- Khoản tiền đặt trước phải nộp: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

- Tổ chức đấu giá toàn bộ khu đất (trong đó diện tích đất ở 2.638,6m²).

- Hình thức đấu giá: Thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

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

9. Sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.

Thực hiện theo quy định hiện hành.

10. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, phương thức lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Tiên Phong.

- Phương thức lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán 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. 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 và Luật Đấu giá tài sản.

11. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Việc nộp tiền, thời hạn nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ.

12. Quy định việc nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa

Nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ và quy định của UBND tỉnh. Trường hợp trước khi đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp tiền bảo vệ đất trồng lúa thì sau khi trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp hoàn trả theo quy định.

13. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

14. Xử lý vi phạm

Việc xử lý vi phạm, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, đấu giá tài sản và quy định pháp luật có liên quan.

15. Các nội dung khác thực hiện theo quy định Luật Đất đai năm 2024; Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024; Luật Nhà ở; Luật bảo vệ môi trường; Luật Kinh doanh bất động sản, Luật xây dựng; Luật Đầu tư; Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan.

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

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

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; 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 quy định, quyết định giao đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 UBND tỉnh. Cơ quan Thuế gửi thông báo nộp sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế thì 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.

3. Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Tiên Phong

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 thực hiện dự án.

4. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Thực hiện đúng quy định về nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế và các khoản thu ngân sách Nhà nước theo quy định.

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 khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định, 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; đồng thời cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian từ 02 năm đến 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 từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

- Thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; tiến độ, chất lượng theo dự án đầu tư được thẩm định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

- Phê duyệt quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành. Việc thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý vốn đầu tư. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán, quyết toán trong hồ sơ thanh toán, quyết toán.

- Hoàn thiện thủ tục hồ sơ về môi trường theo quy định.

- Đất để phát triển nhà ở xã hội tại dự án: Có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án theo quy định Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

- Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, bãi đỗ xe, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật tổ chức nghiệm thu; bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

- Thực hiện theo các quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 126/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 của UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; thay thế Quyết định số 270/QĐ-UBND ngày 08/4/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt

phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở khu phố Song Tháp, phường Châu Khê, thành phố Từ Sơn.

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Bắc Ninh, Kho bạc Nhà nước khu vực VI, UBND phường Phù Khê, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Tiên Phong 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