

Số: 1674/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 27 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị hai bên đường Hùng Vương (đoạn qua Khu công nghiệp Phú Hà) tại phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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 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 Giá ngày 01/7/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giá ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 103/2024/NĐ ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị 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; 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 Thông tư 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 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; Thông tư 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 Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 2353/QĐ-UBND ngày 09/9/2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc thu hồi đất của Tổng Công ty Viglacera - CTCP và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý tại xã Hà Lộc và xã Hà Thạch, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ (nay là phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ);

Căn cứ Quyết định số 2215/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị hai bên đường Hùng Vương, thị xã Phú Thọ (đoạn qua Khu công nghiệp Phú Hà);

Căn cứ Quyết định số 2517/QĐ-UBND ngày 23/11/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc xác định giá trị đầu tư trên đất đối với quỹ đất 25,459 ha thuộc hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở và dịch vụ ven đường 35 m, thị xã Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chuyển mục đích sử dụng đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất lập phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở đô thị hai bên đường Hùng Vương, thị xã Phú Thọ (đoạn qua Khu công nghiệp Phú Hà) tại xã Hà Lộc và xã Hà Thạch, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ (nay là phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ);

Căn cứ Quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở đô thị hai bên đường Hùng Vương, thị xã Phú Thọ (đoạn qua Khu công nghiệp Phú Hà);

Căn cứ Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND thị xã Phú Thọ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án: Khu nhà ở đô thị hai bên đường Hùng Vương, thị xã Phú Thọ (đoạn qua KCN Phú Hà) tại khu đất thu hồi của Tổng công ty Viglacera - CTCP tại xã Hà Lộc, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ (nay là phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 602/TTr-SNN&MT ngày 21/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu nhà ở đô thị hai bên đường Hùng Vương (đoạn qua Khu

công nghiệp Phú Hà) tại phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, hạ tầng kỹ thuật:

- Vị trí: Phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ.
- Diện tích, loại đất: Tổng diện tích khu đất là 137.982,1 m², trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị: 32.705,6 m²;
 - + Diện tích đất thương mại, dịch vụ: 12.099,6 m²;
 - + Diện tích đất xây dựng cơ sở văn hóa: 1.015,0 m²;
 - + Diện tích đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao: 5.749,2 m²;
 - + Diện tích đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng: 39.764,7 m²;
 - + Diện tích đất công trình giao thông: 46.648,0 m².

- Hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng khu đất đấu giá có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp về đất đai và chưa được xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt. Trong tổng diện tích tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã được đầu tư một phần chi phí đầu tư hạ tầng, cụ thể:

+ Nhà nước đầu tư hạ tầng và chi phí liên quan là 51.794.318.000 đồng (theo Quyết định số 2517/QĐ-UBND ngày 23/11/2023 của UBND tỉnh Phú Thọ).

+ Tổng Công ty Viglacera - CTCP đầu tư san lấp mặt bằng trước khi bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ với giá trị đầu tư là 3.162.294.625 đồng (theo Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND thị xã Phú Thọ cũ).

2. Thông tin về dự án và quy hoạch xây dựng:

- Về dự án đầu tư: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thể hiện đầy đủ thông tin chi tiết về dự án đầu tư khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Về thông tin quy hoạch xây dựng: Đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2215/QĐ-UBND ngày 18/10/2023.

3. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đối với đất đấu giá:

+ Đất ở tại đô thị: 32.705,6 m²;

+ Đất thương mại, dịch vụ: 12.099,6 m².

- Hình thức sử dụng đất đấu giá: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở tại đô thị; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ. Đối với diện tích

đất không đầu giá (Đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất công trình giao thông) sau khi hoàn thành dự án sẽ bàn giao lại cho địa phương để quản lý.

- Thời hạn sử dụng đất đầu giá:
- + Thời hạn sử dụng đất ở tại đô thị: Lâu dài;
- + Thời hạn thuê đất thương mại, dịch vụ: 50 năm.

4. Thời gian tổ chức đấu giá

Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Từ quý II năm 2026 đến quý II năm 2027.

5. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá; hồ sơ tham gia đấu giá

- Điều kiện, đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư thương mại, dịch vụ có ngành nghề đăng ký kinh doanh phù hợp, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai 2024; đáp ứng các điều kiện về cho thuê đất và nhà ở, kinh doanh bất động sản được quy định tại khoản 1 Điều 36 Luật nhà ở 2023 đều có quyền đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 và khoản 4, 5 Điều 126 Luật Đất đai 2024; Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ); có đơn đề nghị được tham gia đấu giá; có báo cáo dự án đầu tư phù hợp; phải nộp tiền đặt trước; không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; Được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ thẩm định đủ điều kiện được cho giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Hồ sơ tham gia đấu giá: Hồ sơ mời tham gia đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành. Người tham gia đấu giá phải mua hồ sơ tham gia đấu giá, mức thu cụ thể được quy định tại Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định có liên quan khác.

6. Hình thức, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên theo quy định tại mục a, khoản 2, Điều 40 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội.

7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Là các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá được 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.

8. Giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

- Giá khởi điểm: Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt và công khai trước khi tổ chức đấu giá.

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

- Thời gian nộp tiền trúng đấu giá: Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ.

10. Phương thức lựa chọn Tổ chức đấu giá: Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá lựa chọn giao Tổ chức đấu giá theo quy định.

Điều 2. Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định và Phương án được duyệt tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 1718/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Phú Thọ, Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ, UBND phường Phú Thọ, UBND Phường Phong Châu và các cơ quan, tổ chức có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trọng Tấn