

Số: 1082/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 07 tháng 4 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 dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông” tại xã Vạn Xuân, tỉnh Phú Thọ

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Giá ngày 01 tháng 7 năm 2024;

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 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất; số 103/2024/NĐ ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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 của Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của 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 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 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 Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 về quyết định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Văn bản số 5044/UBND-KTN ngày 12/11/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông; Văn bản số 5925/UBND-KTN ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh một số nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông; Quyết định số 1421/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông;

Căn cứ các Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND huyện Tam Nông về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông; Quyết định số 2361/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chuyển mục đích sử dụng và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông tại xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: “Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông” tại xã Vạn Xuân, tỉnh Phú Thọ.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 350/TTr-SNN&MT ngày 01 tháng 4 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: “Khu dân cư nông thôn mới xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông” tại xã Vạn Xuân, tỉnh Phú Thọ, cụ thể như sau:

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

- Vị trí: xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.
- Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án là: 81.203,2 m², trong đó:
 - + Đất ở tại nông thôn: 22.229,1 m².
 - + Đất xây dựng cơ sở văn hóa: 1.048,4 m².
 - + Đất thương mại, dịch vụ: 5.163,4 m².
 - + Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 5.842,5 m².
 - + Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng: 7.359,2 m².
 - + Đất công trình thủy lợi: 4.653,9 m².
 - + Đất có mặt nước chuyên dùng: 10.302,5 m².
 - + Đất công trình giao thông: 24.604,2 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. Nhà nước không xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật khi tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng, công trình kiến trúc theo quy hoạch chi tiết, chủ trương đầu tư được phê duyệt, chấp thuận.

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 theo các Quyết định: số 2158/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 và số 2361/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND huyện Tam Nông; số 5044/UBND-KTN ngày 12/11/2020; số 5925/UBND-KTN và số 1421/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ.

- Về thông tin quy hoạch xây dựng: theo Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 và Quyết định số 2361/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND huyện Tam Nông về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án.

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

- Mục đích sử dụng đất đối với đất đấu giá:
 - + Đất ở nông thôn: 22.229,1 m²;
 - + Đất thương mại, dịch vụ: 5.163,4 m².

- Hình thức sử dụng đất đấu giá: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở nông thôn; 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 đấu giá (Đất xây dựng cơ sở văn hóa; đất xây dựng cơ sở

giáo dục và đào tạo; đất khu vui chơi giải trí, công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất công trình thủy lợi; đất có mặt nước chuyên dùng và đất công trình giao thông) sau khi hoàn thành dự án chủ đầu tư sẽ bàn giao hạ tầng lại cho địa phương để quản lý theo quy định.

- Thời hạn sử dụng đất đấu giá:

+ Thời hạn sử dụng đất ở nông thôn: 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: Năm 2026, 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 4, 5 Điều 126 và khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; Điều 55 của Nghị định số 90/VBHN-BNNMT ngày 30/12/2025; 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); 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 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 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 của Văn phòng 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 Tư pháp và Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

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

- Dự kiến 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 thay thế Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Thọ.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Phú Thọ, Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ, UBND xã Vạn Xuân và các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trọng Tấn