

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1479/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 22 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v 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

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; Luật đấu giá tài sản số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024;

Căn cứ Các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 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 tháng 4 năm 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 Quyết định số 02/2019/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Phú Thọ ban hành Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Phú Thọ sửa đổi, bổ

sung một số Điều của các Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2019/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2019 và Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ 05 năm (2020 - 2024);

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

Căn cứ Văn bản số 5044/UBND-KTN ngày 12 tháng 11 năm 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; Quyết định số 1421/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 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 tại xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông;

Căn cứ Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ;

Căn cứ Quyết định số 2682/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 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 578/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ 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 tại xã Vạn Xuân, huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 710/TTr-SNNMT ngày 09 tháng 10 năm 2025,

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, loại đất:

- Vị trí: Tại xã Vạn Xuân, tỉnh Phú Thọ.

- Diện tích, loại đất: Tổng diện tích khu đất là 81.203,2 m², trong đó:
- + Đất ở 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 tranh chấp về đất đai và chưa được xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc theo quy hoạch chi tiết, chủ trương đầu tư dự án đã được phê duyệt.

2. Thông tin về quy hoạch, quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư:

- Về dự án đầu tư: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thể hiện đầy đủ thông chi tiết về dự án đầu tư theo Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND huyện Tam Nông; Quyết định số 2361/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND huyện Tam Nông; Văn bản số 5044/UBND-KTN ngày 12/11/2020 của UBND tỉnh; Văn bản số 5925/UBND-KTN của UBND tỉnh; Quyết định số 1421/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ.

- Về thông tin quy hoạch xây dựng: Đã được UBND huyện Tam Nông phê duyệt Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 và điều chỉnh tổng thể tại Quyết định số 2361/QĐ-UBND ngày 31/5/2023.

3. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng của diện tích đất đấu giá:

- Mục đích sử dụng đất đối với đất đấu giá:

- + Đất ở nông thôn: 22.229,1 m²;
- + Đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng: 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 lại cho địa phương để quản lý.

- 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 thực hiện đấu giá:

Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2025, 2026.

5. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, hồ sơ 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 có ngành nghề đăng ký kinh doanh phù hợp, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 119 Luật Đất đai 2024 và đáp ứng các điều kiện về nhà ở và 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 102/2024/NĐ-CP; 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 theo quy định; 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 điểm b, khoản 1 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.

- Đơn giá thuê đất: Đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ là đơn giá trúng đấu giá.

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 số 23/VBHN-VPQH ngày 16/9/2024 của Văn phòng Quốc hội.

- 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:

- Chi phí tổ chức 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: Cá nhân, tổ chức 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.

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 hành nghề đấu giá: Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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 578/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Thọ 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.

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, Sở Tài chính, Thuế tỉnh Phú Thọ, Kho bạc Nhà nước khu vực VIII, Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ; Chủ tịch 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