Ký bởi TRUNG TÂM THÔNG TIN - CÔNG BÁO
VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3752/QĐ-UBND	*Phú Thọ, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở bên bờ Sông Bùi (Giai đoạn 2) tại xã Lương Sơn, 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; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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 Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giá ngày 10/12/2025;

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 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ 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 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 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 79/QĐ-UBND ngày 22/09/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở bên bờ Sông Bùi (Giai đoạn 2) tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình; Quyết định số 2395/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Lương Sơn để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu nhà ở bên bờ Sông Bùi (Giai đoạn 2) tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình; Quyết định số 484/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 huyện Lương Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 của Ủy ban nhân huyện Lương Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở bên bờ Sông Bùi (Giai đoạn 2) tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình;

Căn cứ Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Phú Thọ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Văn bản số 9098/UBND-NN12 ngày 25/5/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ về việc giao UBND xã Lương Sơn tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện một số dự án nhà ở

thương mại tại địa bàn xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1373/TTr-SNN&MT ngày 15 tháng 10 năm 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 bên bờ Sông Bùi (giai đoạn 2) tại xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ, cụ thể như sau:

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

- Vị trí: Tại xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ.

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông thuộc dự án kè Sông Bùi.

+ Phía Nam: Giáp Khu dân cư xóm Đồng Tiến (Cũ).

+ Phía Đông: Giáp Khu nhà ở bên bờ Sông Bùi (giai đoạn 1).

+ Phía Tây: Giáp Khu dân cư xóm Đồng Tiến.

- Tổng diện tích khu đất đấu giá: **99.661,0 m^2 (**Đất ở đô thị: 45.891,8m^2; Đất có mục đích công cộng (không kinh doanh): 12.535,8m^2; Đất giao thông: 38.587,7m^2; Đất công trình công cộng khác (không kinh doanh): 2.645,7m^2). Trong đó, diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là: 45.891,8m^2 đất ở đô thị.

- Hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật:

+ Hiện trạng khu đất có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp về đất đai; trên đất không có công trình, vật kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

+ Khu đất được Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở bên bờ Sông Bùi (Giai đoạn 2) tại xã Tân Vinh, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình (Cũ) tại Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 16/5/2021.

+ Tổ chức trúng đấu giá là chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hồ sơ thiết kế và chủ trương đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền 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.

- Về thông tin quy hoạch xây dựng: Thực hiện theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1053/QĐ-UBND

ngày 16/5/2021 của Uỷ ban nhân dân huyện Lương Sơn (cũ).

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

- Diện tích là: 45.891,8m^2

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài (theo quy định tại khoản 1 Điều 171 Luật Đất đai năm 2024).

4. Thời gian tổ chức đấu giá

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

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

5.1. Đối tượng tham gia đấu giá

Tổ chức, cá nhân 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 Điều 119, khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và đáp ứng các điều kiện về nhà ở, kinh doanh bất động sản được quy định tại khoản 1 Điều 36 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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; cá nhân tham gia đấu giá đối với dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật; có đơn đề nghị được tham gia đấu giá; có báo cáo dự án đầu tư phù hợp; không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

5.2. Điều kiện tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại mục ***5.1*** nêu trên phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 122, khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 *(được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ)*; 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)*, quy định pháp luật về đấu giá, quy định pháp luật về đầu tư và các quy định khác có liên quan.

5.3. 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.

6. Hình thức, phương thức đấu giá

6.1. Hình thức đấu giá: Thực hiện đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo quy định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 27 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024).*

6.2. 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, được sửa đổi bổ sung năm 2024.

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 Ủy ban nhân dân 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% (hai mươi phần trăm) 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.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá

Ban Quản lý dự án xã Lương Sơn tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 14 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024.

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.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Thuế tỉnh Phú Thọ, Ủy ban nhân dân xã Lương Sơn, Ban Quản lý dự án xã Lương Sơn và các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Trọng Tấn