

## PHƯƠNG ÁN

### Đầu giá quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc Dự án Giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng Khu trung tâm văn hóa, thể thao và khu dân cư huyện Đình Lập (cũ) (60 thửa đất)

(Kèm theo Quyết định số 312/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của

Ủy ban nhân dân xã Đình Lập)

#### 1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đầu giá

**1.1. Danh mục loại đất:** Đất ở tại nông thôn.

**1.2. Vị trí:**

- Địa chỉ khu đất: Tại khu Trung tâm văn hóa, thể thao và khu dân cư huyện Đình Lập (cũ) nay thuộc thôn 7, thôn 8, xã Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.

- Tổng số 60 thửa đất thuộc mảnh trích đo địa chính số 01-2023 do Công ty Cổ phần đo đạc Nam Phương lập ngày 11/10/2023 được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn nghiệm thu ngày 12/10/2023 và mảnh trích đo địa chính số 02-2025 do Công ty Cổ phần đo đạc Nam Phương lập ngày 02/6/2025 được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn nghiệm thu ngày 04/6/2025.

**1.3. Diện tích:**

Tổng diện tích đầu giá là **5.513,4m<sup>2</sup>**, trong đó:

STT	Số tờ BĐDC	Thửa đất số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	18	87	87,9	
2	18	88	88,5	
3	18	89	88,5	
4	18	90	88,5	
5	18	91	88,5	
6	18	92	88,5	
7	18	64	88,5	
8	18	65	88,5	
9	18	66	88,5	
10	18	67	88,5	
11	18	68	82,8	
12	18	69	83,3	
13	18	70	81,5	
14	18	71	91,0	
15	18	72	99,0	
16	18	73	99,0	
17	18	74	186,6	

18	18	97	123,3	
19	18	98	117,4	
20	18	99	111,4	
21	18	100	105,5	
22	18	101	99,6	
23	18	102	93,6	
24	18	103	87,7	
25	18	104	81,8	
26	18	105	75,8	
27	18	106	69,9	
28	18	107	76,0	
29	18	80	66,9	
30	11	314	93,4	
31	11	315	101,8	
32	11	316	102,3	
33	11	317	102,7	
34	11	318	95,1	
35	11	303	80,8	
36	11	304	81,1	
37	11	305	89,7	
38	11	306	96,0	
39	11	307	96,0	
40	11	308	96,0	
41	11	309	96,0	
42	11	310	96,0	
43	11	311	96,0	
44	11	312	96,0	
45	11	313	94,5	
46	19	111	84,0	
47	19	112	84,0	
48	19	113	84,0	
49	19	114	84,0	
50	19	115	84,0	
51	19	116	84,0	
52	19	117	84,0	
53	19	136	84,0	
54	19	137	84,0	

55	19	138	84,0	
56	19	139	84,0	
57	19	140	84,0	
58	19	141	84,0	
59	19	142	84,0	
60	19	143	107,5	
<b>Tổng: 60 thửa đất</b>			<b>5.513,4</b>	

#### ***1.4. Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất***

Trên thửa đất đấu giá không có tài sản gắn liền trên đất.

Các thửa đất đã được đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ đảm bảo các nhu cầu dân sinh: Tuyến Đường trục chính dải nhựa 10,5m; vỉa hè lát gạch rộng 4,75m và tuyến Đường nội bộ dải nhựa rộng 6-7,5m; vỉa hè lát gạch rộng 2,25m; hệ thống thoát nước được xây dựng đúng quy chuẩn; hệ thống cấp nước sinh hoạt do Chi nhánh cấp nước quản lý; hệ thống điện hạ thế sinh hoạt; hệ thống cột đèn chiếu sáng công cộng dọc theo đường nội bộ. Trên các thửa đất đấu giá không có tài sản gắn liền với đất.

#### **2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất**

**2.1. Mục đích sử dụng đất:** Đất ở tại nông thôn.

**2.2. Hình thức giao đất:** Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**2.3. Thời hạn sử dụng đất:** Lâu dài.

**3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:** Bắt đầu từ tháng 5 năm 2026.

#### **4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá**

Theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15); khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

#### ***4.1. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:***

- Là cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai năm 2024;
- Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật đất đai năm 2024;
- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
- Có Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyên nghiệp phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- Phải nộp tiền đặt trước tối thiểu là mười phần trăm (10%) và tối đa là năm mươi phần trăm (50%) tổng giá trị thửa đất khu đất tính theo giá khởi điểm (cụ thể theo từng thửa đất) để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ.

**4.2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15 và Điều 3 Nghị quyết 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**

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định định giá tài sản;

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- Người đang trong thời gian bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy.

## **5. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá**

**5.1. Tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận với người có tài sản đấu giá lựa chọn một trong các hình thức sau đây để tiến hành cuộc đấu giá:**

Thực hiện bằng hình thức “Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá - Giới hạn 05 vòng đấu”.

**5.2. Phương thức đấu giá:** Trả giá lên. Giá trả là giá cho cả thửa đất.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá đầu tiên (vòng 01): Là giá khởi điểm được UBND xã Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn phê duyệt theo thẩm quyền.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá thứ hai (vòng 02) trở đi: Tại cuộc đấu giá, từ vòng đấu giá thứ 02 trở đi giá khởi điểm là giá hợp lệ cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

**5.3. Bước giá:** Bước giá áp dụng từ vòng đầu tiên. Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu giữa giá khởi điểm và giá trả của người tham gia đấu giá. Áp dụng với giá trả cả thửa đất.

Người tham gia đấu giá phải trả giá tối thiểu bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất 01 bước giá. Không được trả bằng giá khởi điểm. Không giới hạn giá trả tối đa.

**Công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu + n (Trong đó:  $n \geq 01$  bước giá).**

**5.3.1. Danh sách 45 thửa đất áp dụng bước giá sau đây**

- Bước giá tối thiểu áp dụng tại vòng 1: 200.000.000 đồng/bước giá/thửa đất.
- Bước giá tối thiểu áp dụng từ vòng 2 trở đi: 30.000.000 đồng/bước giá/thửa đất.

STT	Số tờ BĐDC	Thửa đất số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dự kiến giá khởi điểm (đồng/thửa đất)
01	18	87	87,9	668.040.000
02	18	88	88,5	672.600.000
03	18	89	88,5	672.600.000
04	18	90	88,5	672.600.000
05	18	91	88,5	672.600.000
06	18	92	88,5	672.600.000
07	18	64	88,5	672.600.000
08	18	65	88,5	672.600.000
09	18	66	88,5	672.600.000
10	18	67	88,5	672.600.000
11	18	68	82,8	629.280.000
12	18	69	83,3	633.080.000
13	18	70	81,5	619.400.000
14	18	71	91,0	691.600.000
15	18	72	99,0	752.400.000
16	18	73	99,0	752.400.000
17	18	74	186,6	1.418.160.000
18	18	97	123,3	866.552.000
19	18	98	117,4	839.648.000
20	18	99	111,4	811.680.000

21	18	100	105,5	801.800.000
22	18	101	99,6	756.960.000
23	18	102	93,6	711.360.000
24	18	103	87,7	666.520.000
25	18	104	81,8	621.680.000
26	18	105	75,8	576.080.000
27	18	106	69,9	531.240.000
28	18	107	76,0	577.600.000
29	18	80	66,9	508.440.000
30	11	314	93,4	644.460.000
31	11	315	101,8	702.420.000
32	11	316	102,3	705.870.000
33	11	317	102,7	708.630.000
34	11	318	95,1	656.190.000
35	11	303	80,8	557.520.000
36	11	304	81,1	559.590.000
37	11	305	89,7	618.930.000
38	19	111	84,0	579.600.000
39	19	112	84,0	579.600.000
40	19	113	84,0	579.600.000
41	19	114	84,0	579.600.000
42	19	115	84,0	579.600.000
43	19	116	84,0	579.600.000
44	19	117	84,0	579.600.000
45	19	143	107,5	817.000.000

**5.3.2. Danh sách 15 thửa đất áp dụng bước giá sau đây**

- Bước giá tối thiểu áp dụng tại vòng 1: 160.000.000 đồng/bước giá/thửa đất.
- Bước giá tối thiểu áp dụng từ vòng 2 trở đi: 30.000.000 đồng/bước giá/thửa đất

STT	Số tờ BĐDC	Thửa đất số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dự kiến giá khởi điểm (đồng/thửa đất)
01	11	306	96,0	499.200.000
02	11	307	96,0	499.200.000
03	11	308	96,0	499.200.000
04	11	309	96,0	499.200.000
05	11	310	96,0	499.200.000
06	11	311	96,0	499.200.000
07	11	312	96,0	499.200.000

08	11	313	94,5	491.400.000
09	19	136	84,0	436.800.000
10	19	137	84,0	436.800.000
11	19	138	84,0	436.800.000
12	19	139	84,0	436.800.000
13	19	140	84,0	436.800.000
14	19	141	84,0	436.800.000
15	19	142	84,0	436.800.000

### **6. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá**

Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá được sử dụng từ tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại, tiền bán quyền sử dụng đất và các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

Giao Phòng Kinh tế xã lập dự toán kinh phí thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành (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; 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; 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 của Bộ Tư pháp; Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Bộ đơn giá đo đạc, lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính áp dụng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn ...) trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt.

**7. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá, dự kiến giá trị thu được. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá. Dự kiến thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.**

**7.1. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá, dự kiến giá trị thu được.**

Dự kiến giá trị thu được tối thiểu là **37.558.530.000 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi tám triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng), cụ thể:

STT	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dự kiến giá khởi điểm (đồng/thửa đất)	Dự kiến tiền bán hồ sơ (đồng)	Dự kiến tiền đặt trước (đồng)
1	87	87,9	668.040.000	100.000	100.000.000
2	88	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
3	89	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
4	90	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
5	91	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
6	92	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
7	64	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
8	65	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
9	66	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
10	67	88,5	672.600.000	100.000	100.000.000
11	68	82,8	629.280.000	100.000	90.000.000
12	69	83,3	633.080.000	100.000	90.000.000
13	70	81,5	619.400.000	100.000	90.000.000
14	71	91,0	691.600.000	100.000	100.000.000
15	72	99,0	752.400.000	100.000	100.000.000
16	73	99,0	752.400.000	100.000	100.000.000
17	74	186,6	1.418.160.000	200.000	160.000.000
18	97	123,3	866.552.000	100.000	100.000.000
19	98	117,4	839.648.000	100.000	100.000.000
20	99	111,4	811.680.000	100.000	100.000.000
21	100	105,5	801.800.000	100.000	100.000.000
22	101	99,6	756.960.000	100.000	100.000.000
23	102	93,6	711.360.000	100.000	100.000.000
24	103	87,7	666.520.000	100.000	90.000.000
25	104	81,8	621.680.000	100.000	90.000.000
26	105	75,8	576.080.000	100.000	80.000.000
27	106	69,9	531.240.000	100.000	70.000.000
28	107	76,0	577.600.000	100.000	80.000.000
29	80	66,9	508.440.000	100.000	70.000.000
30	314	93,4	644.460.000	100.000	90.000.000
31	315	101,8	702.420.000	100.000	100.000.000
32	316	102,3	705.870.000	100.000	100.000.000
33	317	102,7	708.630.000	100.000	100.000.000
34	318	95,1	656.190.000	100.000	90.000.000
35	303	80,8	557.520.000	100.000	80.000.000
36	304	81,1	559.590.000	100.000	80.000.000
37	305	89,7	618.930.000	100.000	90.000.000
38	111	84,0	579.600.000	100.000	80.000.000
39	112	84,0	579.600.000	100.000	80.000.000
40	113	84,0	579.600.000	100.000	80.000.000

41	114	84,0	579.600.000	100.000	80.000.000
42	115	84,0	579.600.000	100.000	80.000.000
43	116	84,0	579.600.000	100.000	80.000.000
44	117	84,0	579.600.000	100.000	80.000.000
45	143	107,5	817.000.000	100.000	100.000.000
46	306	96,0	499.200.000	100.000	70.000.000
47	307	96,0	499.200.000	100.000	70.000.000
48	308	96,0	499.200.000	100.000	70.000.000
49	309	96,0	499.200.000	100.000	70.000.000
50	310	96,0	499.200.000	100.000	70.000.000
51	311	96,0	499.200.000	100.000	70.000.000
52	312	96,0	499.200.000	100.000	70.000.000
53	313	94,5	491.400.000	100.000	70.000.000
54	136	84,0	436.800.000	100.000	60.000.000
55	137	84,0	436.800.000	100.000	60.000.000
56	138	84,0	436.800.000	100.000	60.000.000
57	139	84,0	436.800.000	100.000	60.000.000
58	140	84,0	436.800.000	100.000	60.000.000
59	141	84,0	436.800.000	100.000	60.000.000
60	142	84,0	436.800.000	100.000	60.000.000
<b>Tổng</b>		<b>5.513,4</b>	<b>37.558.530.000</b>		<b>5.180.000.000</b>

### **7.2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu**

Việc sử dụng nguồn thu do UBND xã quyết định theo Nghị Quyết số 23/NQ-HĐND ngày 25/12/2025 về việc sử dụng nguồn thu tiền sử dụng đất cấp xã dành cho chi đầu tư phát triển và các văn bản quy định có liên quan.

### **7.3. Dự kiến thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và căn cứ xác định các khoản thu khác.**

- Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, UBND xã quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế. Dự kiến thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền của cơ quan thuế.

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và 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.

- Việc sử dụng phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá được áp dụng theo 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.

#### **8. Phương thức lựa chọn đơn vị 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 và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp.

#### **9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

Giao Phòng Kinh tế xã chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện các trình tự, thủ tục theo thẩm quyền. Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu cho UBND xã thực hiện các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

#### **10. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.**

Thực hiện theo quy định tại 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; Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Nghị định 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; Nghị định 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; Nghị định 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; 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; 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 của Bộ Tư pháp./.