UBND XÃ ĐẠI ĐỒNG **BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 133/TTr-BQL	*Đại Đồng, ngày 5 tháng 10 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại thôn Đồng Xá (nay là thôn Đồng Tiến), xã Đại Đồng, tỉnh Hưng Yên

Kính gửi:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại Đồng;
- Phòng Kinh tế xã.

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 150/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; số 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; 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;

Căn cứ Nghị quyết số 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;

Căn cứ 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 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 các Thông tư của Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định 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 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 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên Ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên: số 411/QĐ-UBND ngày 30/01/2022 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Văn Lâm; số 180/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Văn Lâm; số 635/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Văn Lâm;

Căn cứ mặt bằng quy hoạch tổng thể đã được UBND huyện Văn Lâm (trước sáp nhập) phê duyệt ngày 31/10/2023;

Căn cứ Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND xã Đại Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Xây dựng hạ tầng Kỹ thuật khu đấu giá cho nhân dân làm nhà ở thôn Đồng Xá (nay là thôn Đồng Tiến);

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND xã Đại Đồng về việc giao đất cho UBND xã Đại Đồng để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại thôn Đồng Xá (nay là thôn Đồng Tiến), xã Đại Đồng.

Căn cứ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 16/9/2026 của UBND xã Đại Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đất cho nhân dân làm nhà ở thôn Đồng Xá (nay là thôn Đồng Tiến);

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã lập tờ trình đề nghị UBND xã phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại thôn Đồng Xá (nay là thôn Đồng Tiến), xã Đại Đồng như sau:

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

- Tổng diện tích đất ở đấu giá: 3,652.94m^2 đất ở

- Số suất đất đấu giá: 45 suất đất

- Vị trí: Hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất tại thời điểm bán đấu giá của các suất đất:

+ San nền: đã hoàn thành.

+ Đường giao thông: đã có.

+ Hệ thống thoát nước: đã có.

+ Hệ thống điện: đã có.

- Tài sản trên đất: Không

- Đơn vị được giao quản lý khu đất: UBND xã Đại Đồng.

2. Thông tin các thửa đất đấu giá

STT	Ký hiệu suất đất	Địa chỉ thửa đất	Diện tích	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Loại đất	Ghi chú
I. Nhà ở liền kề (LK1)							
1	LK1-1	Thôn Đồng Tiến	78.03	100	5	ONT	
2	LK1-2	Thôn Đồng Tiến	76.30	100	5	ONT	
3	LK1-3	Thôn Đồng Tiến	78.87	100	5	ONT	
4	LK1-4	Thôn Đồng Tiến	81.45	100	5	ONT	
5	LK1-5	Thôn Đồng Tiến	90.00	100	5	ONT	
6	LK1-6	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
7	LK1-7	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
8	LK1-8	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
9	LK1-9	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
10	LK1-10	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
11	LK1-11	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
12	LK1-12	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
13	LK1-13	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
14	LK1-14	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
15	LK1-15	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
16	LK1-16	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
17	LK1-17	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
18	LK1-18	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
19	LK1-19	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
II. Nhà ở liền kề (LK2)							
20	LK2-1	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
21	LK2-2	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	

22	LK2-3	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
23	LK2-4	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
24	LK2-5	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
25	LK2-6	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
26	LK2-7	Thôn Đồng Tiến	90.00	100	5	ONT	
27	LK2-8	Thôn Đồng Tiến	84.00	100	5	ONT	
28	LK2-9	Thôn Đồng Tiến	84.00	100	5	ONT	
29	LK2-10	Thôn Đồng Tiến	84.00	100	5	ONT	
30	LK2-11	Thôn Đồng Tiến	90.00	100	5	ONT	
31	LK2-12	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
32	LK2-13	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
33	LK2-14	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
34	LK2-15	Thôn Đồng Tiến	80.00	100	5	ONT	
III. Nhà ở liền kề (LK3)							
35	LK3-1	Thôn Đồng Tiến	103.82	100	5	ONT	
36	LK3-2	Thôn Đồng Tiến	94.92	100	5	ONT	
37	LK3-3	Thôn Đồng Tiến	90.94	100	5	ONT	
38	LK3-4	Thôn Đồng Tiến	86.95	100	5	ONT	
39	LK3-5	Thôn Đồng Tiến	82.97	100	5	ONT	
40	LK3-6	Thôn Đồng Tiến	78.99	100	5	ONT	
41	LK3-7	Thôn Đồng Tiến	75.00	100	5	ONT	
42	LK3-8	Thôn Đồng Tiến	71.02	100	5	ONT	
43	LK3-9	Thôn Đồng Tiến	67.04	100	5	ONT	
44	LK3-10	Thôn Đồng Tiến	75.19	100	5	ONT	
45	LK3-11	Thôn Đồng Tiến	69.45	100	5	ONT	
Tổng cộng			**3,652.94**				

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

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý IV năm 2026

5. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá: cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119, Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, nộp tiền mua hồ sơ tham gia, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian, địa điểm quy định; không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại 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.

6. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, 01 (một) lần cho tất cả các thửa đất được đấu giá hoặc nhóm các thửa đất được đấu giá trong cùng 01 (một) lượt đấu.

- Trình tự đấu giá: được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá.

7. Thời hạn nộp tiền

Người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian 45 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 45 ngày, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Quá thời gian 45 ngày nêu trên, trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời gian quy định trên Thông báo nộp tiền do cơ quan thuế ban hành thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

8. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở 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 thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

- 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá do Ngân sách nhà nước chi trả, lấy từ nguồn thu do đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất nêu trên và các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

- Mức chi cho hoạt động đấu giá thực hiện 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; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành quy định khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

10. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác

- Giá khởi điểm: Theo Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên Ban hành quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên (Tổng giá khởi điểm của các suất đất đấu giá dự kiến khoảng 160,0 tỷ đồng).

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về 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. Tiền đặt trước tối thiểu là 10% và tối đa là 50% giá khởi điểm.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính và được quy định cụ thể tại Quy chế cuộc đấu giá và Thông báo mời tham gia đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành.

11. Quy định về việc xây dựng nhà ở sau khi được giao đất trúng đấu giá

Người trúng đấu giá phải xây dựng nhà ở theo đúng hồ sơ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; quy hoạch chi tiết rút gọn; quy hoạch tổng mặt bằng; xây dựng theo thiết kế mẫu đã được phê duyệt trong hồ sơ phương án kiến trúc về mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, chiều cao công trình, cao độ nền nhà so với vỉa hè, mặt đường hoàn thiện, chiều rộng ban công... (nếu có) của khu đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định liên quan.

12. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

Theo quy định tại điểm đ, khoản 9, Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định sửa đổi, bổ sung khoản 7, Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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.

13. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất là UBND xã Đại Đồng. UBND xã giao Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị có liên quan tham mưu UBND xã lựa chọn đơn vị đủ điều kiện thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

14. Các nội dung khác

Các nội dung khác thực hiện theo quy định tại các Nghị định: 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định 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; các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã kính đề nghị UBND xã Đại Đồng xem xét, phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại thôn Đồng Xá (nay là thôn Đồng Tiến), xã Đại Đồng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BQL.

GIÁM ĐỐC

U.B.N.D XÃ ĐẠI ĐỒNG T.HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Hoàng Văn Hiểu