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: 91.../TTr-BQL

Đại Đồng, ngày 15 tháng 6 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, xã Đại Đồng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Đại Đồng

Căn cứ Luật Đất đai 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 Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; 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 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; 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 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 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; số 03/2025/TT-BTC 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 Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 874/QĐ-UBND ngày 14/7/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất cho UBND xã Đại Đồng để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư nông thôn để làm tái định cư, bồi thường về đất, đấu giá QSDĐ cho nhân dân làm nhà ở tại xã Đại Đồng.

Căn cứ mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh vị trí số 01 + vị trí 02, thôn Đồng Xá, xã Đại Đồng đã được UBND huyện Văn Lâm (trước sáp nhập) phê duyệt ngày 03/7/2023;

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, 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: 1175.3m^2 đất ở

- Số suất đất đấu giá: 13 suất đất theo mặt bằng quy hoạch tổng thể điều chỉnh vị trí số 01 + vị trí 02, thôn Đồng Xá, xã Đại Đồng đã được UBND huyện Văn Lâm (trước sáp nhập) phê duyệt ngày 03/7/2023;

- 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. Vị trí 02 – Giai đoạn 1 tại thôn Đồng Xá, xã Đại Đồng							
1	2.5	Thôn Đồng Xá	80.2	100	5	ONT	
2	2.6	Thôn Đồng Xá	81.6	100	5	ONT	
3	2.7	Thôn Đồng Xá	83	100	5	ONT	
4	2.8	Thôn Đồng Xá	84.4	100	5	ONT	
5	2.9	Thôn Đồng Xá	85.8	100	5	ONT	

6	2.10	Thôn Đồng Xá	87.2	100	5	ONT	
7	2.11	Thôn Đồng Xá	88.6	100	5	ONT	
8	2.12	Thôn Đồng Xá	90	100	5	ONT	
9	2.13	Thôn Đồng Xá	91.4	98.6	5	ONT	
10	2.14	Thôn Đồng Xá	92.8	97.2	5	ONT	
11	2.15	Thôn Đồng Xá	94.2	95.8	5	ONT	
12	2.16	Thôn Đồng Xá	95.6	94.4	5	ONT	
13	2.17	Thôn Đồng Xá	120.5	85.9	5	ONT	
Tổng cộng			**1175.3**				

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

- Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng đất ổn định lâu dài.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi 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.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và 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; 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.

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, một lần cho 01 (một) lượt đấu, áp dụng cho các suất đất được đấu giá.

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

6. Thời hạn nộp tiền.

Người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

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.

7. 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 Mặt bằng quy hoạch khu đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định liên quan.

8. 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 các Thông tư của Bộ Tài chính: 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.

9. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.

- Dự kiến giá khởi điểm: Theo Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 về việc ban hành Quy định bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Mức phí tham gia đấu giá và 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; 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.

10. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán 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.

11. 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 Phòng Kinh tế xã Đại Đồng. Phòng Kinh tế xã Đại Đồng phối hợp với Văn phòng HĐND - UBND xã Đại Đồng lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và ký hợp đồng bán đấu giá theo quy định.

12. 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; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; 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, xã Đại Đồng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, BQL.

GIÁM ĐỐC

UBND XÃ ĐẠI ĐỒNG T.HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Hoàng Văn Hiểu