

Số: 780 /BC-UBND

Đường Hào, ngày 06 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO

**Xin ý kiến triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân
làm nhà ở tại Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất
cho nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị
xã Hưng Long (Vị trí số 3)**

Kính gửi: Ban Thường vụ Đảng ủy phường

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

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 Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

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 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết 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 của Chính phủ ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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 252/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành của Luật Quản lý thuế; số 122/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý thuế; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng 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 và 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 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 20/01/2025 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 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định 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 tháng 12 năm 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; Nghị quyết số 06/2026/NQ-HĐND ngày 12 tháng 6 năm 2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 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 Bảng giá đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phân cấp, ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng cho Nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị tại xã Hưng Long (vị trí số 3);

Căn cứ Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 26/03/2026 của UBND phường Đường Hào về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị tại xã Hưng Long (vị trí số 3) - Giai đoạn I;

Căn cứ các Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 21/06/2026; số 1851/QĐ-UBND ngày 12/6/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất (lần 1); giao đất (lần 2) dự án;

Căn cứ Quy chế làm việc số 11-QC/ĐU ngày 28/10/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ phường Đường Hào khoá I, nhiệm kỳ 2025-2030.

Để đảm bảo tiến độ công tác đấu giá và nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất, UBND phường báo cáo Ban Thường vụ Đảng uỷ phường và xin ý kiến về việc triển khai thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

1. Về tình hình triển khai thực hiện dự án

- Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị xã Hưng Long (vị trí số 3) được UBND thị xã Mỹ Hào cũ phê duyệt đầu tư tại Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 với tổng mức đầu tư 75,2 tỷ đồng. Đến nay đã hoàn thành toàn bộ giai đoạn 1 và đang triển khai thi công giai đoạn 2 của dự án bao gồm các hạng mục theo Hợp đồng xây dựng số HD2600153504-2606261727 ngày 26/6/2026 gồm: Vía hè; cây xanh; tháo dỡ đường dây 35kV hiện trạng; hạ ngầm đường dây trung thế 35kV; lắp đặt thiết bị trạm biến áp; điện sinh hoạt 0,4kV; điện chiếu sáng; thiết bị trạm biến áp.

- Quá trình triển khai, đến nay đơn vị thi công đã thực hiện xong một số hạng mục như vỉa hè; trồng cây xanh; lắp dựng cột đèn chiếu sáng; hệ thống đường dây điện sinh hoạt; đường dây điện chiếu sáng. Các hạng mục còn lại đang thực hiện gồm: Hạ ngầm đường điện trung thế; thiết bị trạm biến áp; tủ điện sinh hoạt (do hiện nay một số thiết bị điện phải chờ nhập khẩu) dẫn đến chưa triển khai lắp đặt được. Dự kiến đến hết năm 2026 sẽ hoàn thành toàn bộ dự án.

2. Về điều kiện để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

a) Quy định về điều kiện

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

- Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối.

- Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý (quy định tại điểm e khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai).

- Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Các thủ tục đã hoàn thành đáp ứng điều kiện

- Dự án đã hoàn thành toàn bộ công tác GPMB và được UBND tỉnh Hưng Yên giao đất tại các Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 và Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 12/6/2026 với tổng số diện tích 32.352,3 m².

- Dự án nằm trong quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 5293/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND thị xã Mỹ Hào về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 dự án Xây dựng trụ sở Đảng ủy – HĐND – UBND xã Hưng Long và khu dân cư mới xã Hưng Long, thị xã Mỹ Hào.

- Dự án được kết nối giao thông trực tiếp với đường tỉnh ĐT.387 (đường Phạm Ngũ Lão).

Như vậy, đối chiếu với các quy định nêu trên, dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị xã Hưng Long (vị trí số 3) đã đủ điều kiện để thực hiện các quy trình đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất

3.1. Loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá

- Diện tích bán đấu giá: 13.939,8 m²

- Tổng số suất đấu giá: 158 suất (*dự kiến theo Phụ lục đính kèm*).

- Vị trí khu đất: Tại Khu dân cư mới tại xã Hưng Long, thị xã Mỹ Hào nay là phường Đường Hào, tỉnh Hưng Yên.

- Loại đất: Đất ở tại Đô thị (ODT).

- Tiến độ hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất: Cơ bản hoàn thành theo thiết kế được phê duyệt.

3.2. Mục đích, hình thức giao đất, thời gian sử dụng đất

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

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

- Thời gian sử dụng đất: Lâu dài.

3.3. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Từ Quý IV năm 2026 dự kiến **chia làm 02 đợt (đợt 01 dự kiến đấu 80 suất; đợt 02 dự kiến đấu 78 suất).**

3.4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá: Theo quy định Luật Đất đai.

3.5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá được áp dụng khu thực hiện cuộc đấu giá

- Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đối với từng thửa đất, mở kết quả công khai tại phiên đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

- Bước giá: 100.000 đồng/1m²

- Chỉ công nhận người trúng đấu giá đối với từng thửa đất khi có ít nhất 02 khách hàng trả giá và có 02 (hai) phiếu trả giá hợp lệ cho 01 thửa đất và phiếu xét trúng đấu giá phải có giá hợp lệ cao hơn giá khởi điểm.

3.6. Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

- Mức phí tham gia đấu giá: Theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/1/2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá (**từ 10% đến 50%**) tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước và tiền sử dụng đất phải nộp.

3.7. Quy định nộp tiền sử dụng đất đối với người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế. Cụ thể, trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo.

3.8. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở: Theo quy định Luật Đấu giá tài sản.

3.9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định khung Giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá và Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 20/01/2025 hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

3.10. Dự kiến tiền thu được và sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

- Tổng số tiền trúng đấu giá dự kiến thu: **400.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ).

+ Giá khởi điểm dự kiến được xác định căn cứ vào Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 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; Nghị quyết số

06/2026/NQ-HĐND ngày 12 tháng 6 năm 2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 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 Bảng giá đất năm 2026;

+ Theo Mục 98.30 Bảng giá đất kèm theo Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2025 áp dụng cho Khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở xã Hưng Long cũ giáp đường ĐT.387.

- Các khoản chi phí được trừ theo quy định của Nhà nước.

3.11. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Thông tư 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 và được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

Trên đây là báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án và phương án dự kiến thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất của dự án. UBND phường trân trọng báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy phường xem xét, cho ý kiến trước khi UBND phường thực hiện phê duyệt phương án, phê duyệt giá khởi điểm./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TT HĐND phường;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Khánh Vĩnh