Ký bởi: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Thời gian ký: 29/10/2026 14:45:32

PHƯƠNG ÁN

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất phường Hồng Châu đợt 1 năm 2026

1. Vị trí, số lượng, diện tích các lô đất, loại đất, thời hạn sử dụng, hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với các lô đất đấu giá

1.1. Vị trí các lô đất

Các lô đất đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở (vị trí 06,07,08) và các quyết định khác, bảo đảm đủ điều kiện thực hiện các thủ tục tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, gồm:

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Vị trí số 07): **09 lô đất**

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Vị trí số 08): **12 lô đất**

1.2. Số lượng, diện tích các lô đất

Số lô đất đưa ra đấu giá là **21 lô,** cụ thể:

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Vị trí 07): **09 lô đất** (các suất đất từ LK-34 đến suất đất LK-42) với tổng diện tích là: **852,00 m^2**.

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Vị trí số 08): **12 lô đất** (các suất đất từ LK-1 đến suất đất LK-12) với tổng diện tích là: **1243,60 m^2**.

1.3. Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT).

1.4. Hạ tầng kỹ thuật

- Toàn bộ khu đất đấu giá đã được hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, vỉa hè, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước, đèn chiếu sáng công cộng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

1.5. Tài sản gắn liền với các lô đất đấu giá: Không có.

2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các lô đất đấu giá

2.1. Hình thức giao đất: Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Giao đất có thu tiền sử dụng đất).

2.2. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Trong tháng 11 năm 2026.

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

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024, không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản.

- Những người không thuộc trường hợp quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ và pháp luật khác có liên quan.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

Các đối tượng nêu trên được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khu trúng đấu giá.

- Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia và nộp tiền đặt trước, phí đấu giá theo quy định, không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất từ nguồn ngân sách và các nguồn chi phí khác theo quy định tại Thông tư số 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, 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 và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

6.1. Dự kiến giá khởi điểm của các lô đất đấu giá

- Căn cứ quy định tại điểm i, khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 và căn cứ Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; giá khởi điểm được dự kiến như sau:

+ Tại các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên (Vị trí số 07): **09 lô đất** (các suất đất từ LK-34 đến suất đất LK-42) với tổng diện tích là: **852,00 m^2; trong đó:**

06 lô đất (lô đất LK-34 thuộc Khu LK-D và từ LK-37 đến LK-41 thuộc Khu LK-E), tổng diện tích là **569,60 m^2** giá khởi điểm dự kiến là **25.000.000 đồng/m^2**

03 lô đất (lô đất LK-35 thuộc Khu LK-D và hai lô LK-36; LK-42 thuộc Khu LK-E), có diện tích **là 282,40 m^2**, giá khởi điểm dự kiến là **28.750.000 đồng/m^2**

+ Tại các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn phường Hồng Châu, tỉnh Hưng Yên (Vị trí số 08): **12**

lô đất (các suất đất từ LK-1 đến suất đất LK-12) với tổng diện tích là: **1243,60 m²**; trong đó:

10 lô đất (các lô đất từ LK-1 đến LK-8 thuộc Khu LK-A và các lô LK-11; LK-12 thuộc Khu LK-B), tổng diện tích là **1001,70m²**, giá khởi điểm dự kiến là **16.000.000 đồng/m².**

02 lô đất (lô LK-9 thuộc Khu LK-A và lô LK-10 thuộc Khu LK-B), tổng diện tích **241,90m²,** giá khởi điểm dự kiến là **21.275.000 đồng/m²**

- Tổng giá khởi điểm dự kiến của 21 lô đất là: **43.532.622.500 đồng**.

(Có Phụ lục chi tiết kèm theo)

6.2. Dự kiến khoản tiền đặt trước của các lô đất đấu giá

- Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 55 và Điều 2 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ *(quy định thu từ 10% đến 50% so với giá khởi điểm của lô đất đấu giá)*, khoản tiền đặt trước dự kiến thu được là: 17.850.000.000 (*theo phụ lục chi tiết kèm theo phương án đấu giá)*

- Việc thu và xử lý khoản tiền đặt trước được thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

6.3. Dự kiến các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

Các khoản thu khác là khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá nhưng không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo quy định trong thông báo nộp tiền của cơ quan thuế và của pháp luật liên quan.

7. Hình thức và phương thức đấu giá

Do người có tài sản (UBND phường Hồng Châu) và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

8. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá tài sản

Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

9. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá

- Căn cứ điểm a, điểm b, khoản 4, Điều 18 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;

- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, UBND phường Hồng Châu quy định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá như sau:

+ Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 100% tiền sử dụng đất;

+ Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trên thì sẽ được xử lý theo quy định tại điểm e, khoản 9, điều 4, Nghị định 226/2025/NĐ- CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

10. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu.