UBND PHƯỜNG HỒNG CHÂU
BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Số 1372/BC-BQLDA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Hồng Châu, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO

Về việc đề xuất phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất phường Hồng Châu đợt 03 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hồng Châu.

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 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 của Chính Phủ 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 của Chính Phủ 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 22/01/2025 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 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 Kế hoạch số 02/KH-UBND ngày 07/02/2026 của UBND phường Hồng Châu về kế hoạch tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại các khu, vị trí đấu giá do UBND phường Hồng Châu làm chủ đầu tư năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2026 của UBND phường Hồng Châu về việc 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);

Căn cứ Quyết định số 1743/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của Chủ tịch UBND phường Hồng Châu 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 3 năm 2026;

Căn cứ hồ sơ quy hoạch, hồ sơ địa chính và nhu cầu tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Hồng Châu;

Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Hồng Châu báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu xem xét, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho *Nhân dân làm nhà ở tại khu đấu giá trên địa bàn phường Hồng Châu (đợt 03)*, thời điểm tháng 11 năm 2026, với những nội dung cụ thể như sau:

1. Danh mục khu đất đề nghị phê duyệt giá khởi điểm:

- 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 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.**

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

2. Cơ sở xác định giá khởi điểm:

Theo 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.

3. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết:

+ Vị trí số 07: Hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Theo Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND phường Hồng Châu về việc 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).

+ Vị trí số 08: Hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Theo Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND phường Hồng Châu về việc 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).

4. Đánh giá và đề xuất

Qua rà soát hồ sơ pháp lý, quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất và các quy định hiện hành, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng nhận thấy các thửa đất đủ điều kiện để thực hiện các bước tiếp theo trong quy trình đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Để có cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu kính đề nghị UBND phường Hồng Châu xem xét, phê duyệt giá khởi điểm đối với 21 suất đất nêu trên theo phụ lục chi tiết kèm theo làm cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu báo cáo Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu và Phòng Kinh tế Hạ tầng Đô thị phường xem xét, Quyết định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

UBND PHƯỜNG HỒNG CHÂU T.HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Phan Minh Thắng

Phụ lục chi tiết:

Giá khởi điểm dự kiến để đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhân dân làm nhà ở tại các khu đất đấu giá trên địa bàn phường Hồng Châu đợt 03 năm 2026

(Kèm theo Báo cáo số 1372/BC-BQLDA ngày 30/10/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Châu)

TT	Thửa đất (suất đất)	Diện tích (m2)	Đặc điểm, vị trí	Giá khởi điểm dự kiến (đồng/m2)
I	**Hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Vị trí số 07)**			
	(Theo Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND phường Hồng Châu về việc 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)			
	KHU LK-D			
1	LK-34	119,60	Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m)	25.000.000
2	LK-35	100,70	Thửa đất ở vị trí góc, tiếp giáp 01 Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m) và 01 đường rộng 16m	28.750.000
	KHU LK-E			
3	LK-36	93,70	Thửa đất ở vị trí góc, tiếp giáp 01 đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m) và 01 đường rộng 16m	28.750.000
4	LK-37	90,00	Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m)	25.000.000
5	LK-38	90,00	Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m)	25.000.000
6	LK-39	90,00	Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m)	25.000.000
7	LK-40	90,00	Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m)	25.000.000
8	LK-41	90,00	Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m)	25.000.000
9	LK-42	88,00	Đường rộng 18,5m trở lên (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên 12m)	28.750.000
	Cộng	**852,00**		
II	**Hạ tầng kỹ thuật các vị trí xen kẹt xã Quảng Châu (Vị trí số 08)**			
	(Theo Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND phường Hồng Châu về việc 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)			
	Lô đất LK-A			
1	LK-1	128,80	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	16.000.000
2	LK-2	96,00	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	16.000.000

3	LK-3	96,00	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
4	LK-4	96,00	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
5	LK-5	96,00	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
6	LK-6	96,00	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
7	LK-7	96,00	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
8	LK-8	96,00	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
9	LK-9	140,30	Thửa đất ở vị trí góc, tiếp giáp 01 đường rộng 15m (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên, mỗi bên 4m) và 01 đường rộng 11 m	**21.275.000**
	KHU LK-B			
10	LK-10	101,60	Thửa đất ở vị trí góc, tiếp giáp 01 đường rộng 15m (Lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên, mỗi bên 4m) và 01 đường rộng 11 m	**21.275.000**
11	LK-11	84,70	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
12	LK-12	117,20	Đường rộng từ 7m đến dưới 15m	**16.000.000**
	Cộng	**1.234,60**		
	TỔNG CỘNG	**2.095,60**		