UBND PHƯỜNG HỒNG CHÂU **BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1893 /TTr-BQLDA	*Hồng Châu, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại các khu đất thuộc phường Hồng Châu năm 2026

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hồng Châu.

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

Căn cứ Luật Đất đai 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;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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 30/78/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/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 Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên: số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 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; số 06/2026/NQ-HĐND ngày 12/6/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025 của HĐND tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 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;

Trên cơ sở khai thác hợp lý quỹ đất công ích trên địa bàn phường theo quy định của pháp luật, Ban QLDA đầu tư xây dựng phường trình Chủ tịch UBND phường Hồng Châu phê duyệt Phương án đấu giá Quyền sử dụng đất

nông nghiệp chưa sử dụng vào mục đích công ích do UBND phường Hồng Châu quản lý cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp./.

(Có phương án chi tiết kèm theo)

Nơi nhận:
- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHT&ĐT phường;
- GĐ, PGĐ Ban QLDA phường;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

U.B.N.D PHƯỜNG HỒNG CHÂU T.HƯNG YÊN
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Phan Minh Thắng

PHƯƠNG ÁN
ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP, NUÔI TRỒNG THỦY SẢN TẠI CÁC KHU ĐẤT THUỘC PHƯỜNG HỒNG CHÂU

(Kèm theo Tờ trình số 1551 /TTr - BQLDA ngày 03 /11/2026 của Ban QLDA đầu tư xây dựng phường)

Mục 1
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Phương án đấu giá này quy định về nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của UBND phường Hồng Châu; đơn vị thực hiện tổ chức cuộc đấu giá, các đơn vị liên quan và người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại phường Hồng Châu.

2. Mục đích yêu cầu

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp công ích sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại tổ dân phố Phương Độ, Phố Hiến thuộc địa bàn phường Hồng Châu để lựa chọn cá nhân tại địa phương có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp.

- Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp công ích sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp phải đảm bảo công khai và theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

Mục 2
CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin về khu đất đấu giá

1.1. Vị trí, diện tích, loại đất

- Tổng số 12 thửa đất ,diện tích: **114.762,8 m²** tại tổ dân phố Phương Độ và tổ dân phố Phố Hiến.

- Loại đất: Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích *(sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản)*; cụ thể như sau:

STT	Địa chỉ	Địa điểm	Loại đất	Diện tích (m^2)
1	Đất Lâm sản cạnh Trạm đường sông thuộc TDP Phố Hiến	Thửa 16, tờ 39	BHK	1.100,00
2	Đất Lâm sản khu giáp Ông Tài thuộc TDP Phố Hiến	Thửa 16, tờ 39	BHK	987,00
3	Hồ 11 Mẫu	Thửa 3, tờ 37	TSN	16.283
4	Ao bà Bảo TDP Phương Độ	Thửa 80, tờ 51	TSN	2.945

STT	Địa chỉ	Địa điểm	Loại đất	Diện tích (m^2)
5	Hồ Cơ	Thửa 11, tờ 36	TSN	6.177
6	Hồ Tràng Nhai TDP Phương Độ	Thửa 2+3+4, tờ 33	TSN	20.947
7	Hồ Thần Hoàng TDP Phương Độ	Thửa 81, tờ 51	TSN	4.378
8	Ao làng TDP Phương Độ	Thửa 2+6, tờ 57	TSN	3.548
9	Ao sau vườn các cụ TDP Phương Độ	Thửa 11, tờ 55	TSN	1.330
10	Đất Bùng trên, Bùng Máy ủi, đất nuôi trồng thủy sản TDP Phố Hiến	Thửa 124, tờ 40	TSN	10.827,00
11		Thửa 32, tờ 41	MNC	29.916,6
12		Thửa 2, tờ 40	MNC	16.323,2
	Cộng			**114.762,8**

1.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Đất do UBND phường Hồng Châu quản lý.

2. Hình thức và thời hạn thuê đất

2.1. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

2.2. Mục đích cho thuê: Sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

2.3. Thời gian thuê đất: 05 năm.

Trong thời gian thuê đất:

Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án theo quy hoạch, đơn vị cho thuê có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cá nhân thuê đất trước ít nhất 30 ngày. Cá nhân thuê đất có trách nhiệm di dời tài sản, thu hoạch hoa màu (nếu có) và bàn giao mặt bằng cho Nhà nước đúng thời gian quy định để đảm bảo tiến độ dự án.

Trong thời gian thuê đất: Trường hợp Nhà nước thu hồi mặt bằng để thực hiện các dự án theo quy hoạch, cá nhân có trách nhiệm bàn giao mặt bằng cho Nhà nước để đảm bảo tiến độ. Hết thời hạn 05 năm, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thu hồi tài sản hoa màu, bàn giao mặt bằng cho chính quyền địa phương để lập hồ sơ tổ chức đấu giá cho giai đoạn tiếp theo.

3. Thời gian tổ chức đấu giá

Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá thuê đất: Trong tháng 11/2026 (Thời gian tổ chức đấu giá chính thức theo Thông báo mời đấu giá).

Mục 3
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá thuê đất

1.1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá thuê đất

Cá nhân tại phường Hồng Châu từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu cần thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản đảm bảo đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; Điều 3 và khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Quá trình lịch sử: không vi phạm, chấp hành tốt các quy định của pháp luật, không nợ thuế, nộp thuế đầy đủ theo quy định của pháp luật về Luật Đất đai.

- Một hộ gia đình chỉ có một cá nhân tham gia đấu giá thuê đất (theo hộ khẩu).

1.2. Điều kiện được tham gia đấu giá thuê đất:

- Có đơn xin thuê đất (theo mẫu đơn do UBND phường Hồng Châu phát hành) kèm theo đơn là bản phôtô công chứng căn cước công dân hoặc căn cước.

- Hộ gia đình phải đảm bảo có người trong độ tuổi lao động.

- Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, hoàn trả mặt bằng sau khi hết thời gian cho thuê đất.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê đất.

2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá thuê đất

2.1. Hình thức đấu giá

- Đấu giá quyền sử dụng đất thuê bằng bỏ phiếu trực tiếp.

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

3. Giá khởi điểm và dự kiến số tiền thu từ việc đấu giá thuê đất

Thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn 693/QLĐĐ-KTPTQĐ ngày 16/3/2026 của Cục quản lý đất đai, cụ thể như sau:

- Giá khởi điểm = Tổng diện tích đất cho thuê x đơn giá cho thuê đất x 5 năm.

Trong đó: đơn giá cho thuê đất = Bảng giá đất nông nghiệp tại phường Hồng Châu cũ *(thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 812/2025/NQ-HĐND ngày 23/12/2025)*/70 năm *(thời hạn sử dụng đất), cụ thể:*

- Cách tính: 100.000 đồng / 70 năm = 1.428,57 đồng/m2/năm.

- Đơn giá cho thuê làm tròn áp dụng: 1.400 đồng/m2/năm.

STT	Địa chỉ	Địa điểm	Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá theo bảng giá đất hàng năm (đồng/ m^2)
1	Đất Lâm sản cạnh Trạm đường sông thuộc TDP Phố Hiến	Thửa 16, tờ 39	BHK	1.100,00	100.000
2	Đất Lâm sản khu giáp Ông Tài thuộc TDP Phố Hiến	Thửa 16, tờ 39	BHK	987,00	100.000
3	Hồ 11 Mẫu	Thửa 3, tờ 37	TSN	16.283	100.000
4	Ao bà Bảo TDP Phương Độ	Thửa 80, tờ 51	TSN	2.945	100.000
5	Hồ Cơ	Thửa 11, tờ 36	TSN	6.177	100.000
6	Hồ Tràng Nhai TDP Phương Độ	Thửa 2+3+4, tờ 33	TSN	20.947	100.000
7	Hồ Thần Hoàng TDP Phương Độ	Thửa 81, tờ 51	TSN	4.378	100.000
8	Ao làng TDP Phương Độ	Thửa 2+6, tờ 57	TSN	3.548	100.000
9	Ao sau vườn các cụ TDP Phương Độ	Thửa 11, tờ 55	TSN	1.330	100.000
10	Đất Bùng trên, Bùng Máy ủi, đất nuôi trồng thủy sản TDP Phố Hiến	Thửa 124, tờ 40	TSN	10.827,00	100.000
11	TDP Phố Hiến (gần Hồ Bán Nguyệt)	Thửa 32, tờ 41	MNC	29.916,6	100.000
12	TDP Phố Hiến (gần Hồ Bán Nguyệt)	Thửa 2, tờ 40	MNC	16.323,2	100.000
	Cộng			**114.762,8**	

- Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: **160.666.520 đồng/năm** *(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi*), sử dụng vào nhu cầu công ích của địa phương.

Mục 4
THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Nộp tiền thuê đất

Căn cứ Quyết định của UBND phường Hồng Châu về việc phê duyệt kết quả đấu giá, trong vòng năm (05) ngày làm việc, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm thông báo bằng văn bản về việc nộp tiền trúng đấu giá.

Thời hạn nộp tiền của năm đầu tiên là ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày ký Thông báo nộp tiền thuê đất của UBND phường Hồng Châu, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo quy định.

Việc nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm của các năm tiếp theo thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ (được sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 5 Nghị định 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ).

2. Hủy kết quả trúng đấu giá

Trường hợp hết 30 ngày làm việc theo thông báo nộp tiền thuê đất của UBND phường, người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất, trong vòng 05 ngày làm việc tiếp theo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có văn bản trình UBND phường hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Người bị hủy quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, số tiền này được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định; số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất hay trượt giá.

3. Ký hợp đồng cho thuê đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày UBND phường Hồng Châu bàn giao mốc giới, hiện trạng tại thực địa cho người trúng đấu giá. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ khi bàn giao đất tại thực địa, UBND phường Hồng Châu liên hệ và ký hợp đồng cho người trúng đấu giá thuê đất theo quy định.

Mục 5
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng kiểm tra, rà soát, xác định ranh giới, mốc giới, hiện trạng sử dụng đất; tham mưu cho UBND phường hoàn thiện hồ sơ pháp lý đối với từng thửa đất.

- Thẩm định và trình UBND phường phê duyệt Phương án đấu giá.

- Thực hiện quản lý nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng tại các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định.

2. Ban QLDA ĐTXD phường

- Phối hợp cơ quan liên quan xác định hiện trạng diện tích đất trước khi tổ chức đấu giá.

- Lập dự toán chi phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá, thực hiện phát hành hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thu các khoản tiền phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Chủ trì, tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; chủ trì tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá.

- Lập hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thuê đất theo quy định.

- Lập hồ sơ đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thuê đất theo quy định.

- Lập hồ sơ hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá sau khi kết thúc phiên đấu giá.

- Hoàn thiện hồ sơ đấu giá quyền thuê đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- Hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền thuê đất theo quy định; tổng hợp theo dõi kết quả thu giá tiền thuê đất.

- Tham mưu UBND phường ký hợp đồng thuê đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá, quản lý tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024.

- Tổng hợp kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền thuê đất; kịp thời giải quyết, báo cáo UBND phường khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Quyết định thành lập Hội đồng đấu giá (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

3. Đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Phối hợp với UBND phường Hồng Châu, Ban QLDA đầu tư xây dựng phường trong quá trình tổ chức thực hiện việc bán đấu giá và tuân thủ theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Phát hành thông báo mời đấu giá.

- Niêm yết công khai danh sách người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- Lập và ban hành quy chế phiên đấu giá theo Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Nội quy phòng đấu giá.

- Thực hiện trình tự đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, và xử lý các trường hợp phát sinh tại phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Thông báo bằng văn bản cho UBND phường Hồng Châu và Ban QLDA ĐTXD phường về kết quả thực hiện đấu giá trong thời hạn một (01) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Bàn giao hồ sơ kết quả tổ chức phiên đấu giá cho UBND phường Hồng Châu *(qua Ban QLDA ĐTXD phường)* theo quy định.