

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THÁI THỤY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 04/PA-UBND

Thái Thụy, ngày 24 tháng 8 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất khu đất Điểm dân cư
thôn Cam Hoà, xã Thụy Liên, huyện Thái Thụy, nay là thôn Thụy Châu,
xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên**

I. Căn cứ pháp lý để xây dựng phương án

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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; Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 và các Văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đấu giá tài sản; Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đấu Thầu;

Căn cứ các Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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; số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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 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 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/1/2026 quy định chi tiết một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 quy định chi tiết một số điều và

biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; 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;

Căn cứ các Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp 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 của Bộ Tư pháp quy định về 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành 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 23/12/2025 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 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; Nghị quyết số 06/2026/NQ-HĐND ngày 12/6/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên 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 ban hành Quy định về Bảng giá đất lần đầu công bố áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn 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 phân cấp, uỷ quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 32/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Cam Hòa, xã Thụy Liên, huyện Thái Thụy;

Căn cứ Nghị quyết số 63/NQ-HĐND ngày 05/01/2024 của Hội đồng nhân dân xã Thụy Liên về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng điểm dân cư thôn Cam Hòa, xã Thụy Liên, huyện Thái Thụy;

Căn cứ Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã Thụy Liên phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng điểm dân cư thôn Cam Hòa, xã Thụy Liên, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của Ủy ban nhân dân xã Thụy

Liên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng điểm dân cư thôn Cam Hòa, xã Thụy Liên, huyện Thái Thụy;

Căn cứ Biên bản nghiêm thu bàn giao hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 15/7/2026;

II. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Vị trí, diện tích, loại đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất

- Vị trí: Thuộc thôn Thụy Châu, xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên.
- Diện tích: Quy hoạch đấu giá quyền sử dụng 16 lô đất với tổng diện tích 1.867 m², cụ thể như sau:

- + Lô đất số 1, 2, 10, 11 diện tích mỗi lô là 111,0 m²;
- + Lô đất số 3, 9 diện tích mỗi lô là 106,5 m²;
- + Lô đất số 4, 5, 6, 7, 8 diện tích mỗi lô là 108,0 m²;
- + Lô đất số 12, 13, 14 diện tích mỗi lô là 141,0 m²;
- + Lô đất số 15 diện tích là 114,0 m²;
- + Lô đất số 16 diện tích là 133,0 m²;

- Loại đất: ONT (Đất ở nông thôn).
- Hạ tầng kỹ thuật: Đã hoàn thành hạ tầng.
- Tài sản gắn liền với đất: Không có tài sản gắn liền với đất.

2. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

- Hình thức: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các lô đất

Dự kiến trong năm 2026: Mở cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

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

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá

- Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 (*trừ những đối tượng không được tham gia đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH 14*).

- Một hộ gia đình chỉ có một cá nhân làm đại diện tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất giao đất để làm nhà ở trong 1 lô đất.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu do tổ chức đấu giá tài sản phát hành*), cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Người tham gia đấu giá có đủ năng lực, hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Chi phí dự kiến việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: 47.301.000 đồng (*Bốn mươi bảy triệu, ba trăm linh một nghìn đồng*) (có bảng chi tiết kèm thực hiện theo Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp)

+ Ngoài ra còn được cộng thêm 1% phần chênh lệch giá trị đấu giá QSD đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm: chưa xác định.

+ Trường hợp đấu giá tài sản không thành, UBND xã Thái Thụy chỉ thanh toán cho tổ chức đấu giá tài sản các chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đấu giá tài sản.

- Nguồn kinh phí thực hiện việc đấu giá được lấy từ tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

6.1. Dự kiến giá khởi điểm

- Theo Bảng giá dự kiến.

- Dự kiến tiền thu từ tiền sử dụng đất thực hiện đấu giá 16 lô đất theo giá khởi điểm như nêu trên là 20.771.300.000 đồng (*Hai mươi tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, ba trăm nghìn đồng*).

(có bảng chi tiết kèm theo)

6.2. Khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước khoảng 20% (*hai mươi phần trăm*) tổng giá trị lô đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Quản lý khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định 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.

6.3. Mức thu phí hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 16 lô đất: Dự kiến thu 200.000 đồng/ hồ sơ (*Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính*).

7. Các nội dung khác

7.1. Điều kiện tổ chức đấu giá

Cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được tổ chức khi có ít nhất từ 02 người tham gia đấu giá trở lên cho 01 lô đất, đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá.

7.2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá riêng lẻ từng lô, đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Đấu giá thực hiện theo phương thức trả giá lên.

7.3. Giá trúng đấu giá, số tiền trúng đấu giá

Giá trúng đấu giá, số tiền trúng đấu giá là giá trả cao nhất và không thấp hơn giá khởi điểm cộng với ít nhất 01 lần bước giá.

7.4. Đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Ủy ban nhân dân xã Thái Thụy.

7.5. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

7.6. Nguyên tắc bán đấu giá

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

- Cuộc bán đấu giá phải do Đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai và Luật Đấu giá tài sản.

8. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

8.1. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo của cơ quan thuế người trúng đấu giá phải nộp 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế sẽ bị hủy Quyết định công nhận trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

8.2. Quyền lợi của người trúng đấu giá

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến thửa đất đấu giá: Trích lục thửa đất, giá khởi điểm, thông báo đấu giá, thời gian tổ chức phiên đấu giá, quy chế, nội quy phiên đấu giá.

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được hưởng các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

9. Trách nhiệm của cơ quan đơn vị liên quan

9.1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định.

- Tổ chức cuộc đấu giá, thông báo công khai kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ có liên quan đến kết quả đấu giá cho UBND xã (qua Phòng kinh tế) không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công.

- Đảm bảo thực hiện cuộc đấu giá theo đúng quy định hiện hành.

- Mời đại diện các cơ quan, đơn vị: Lãnh đạo UBND xã, Phòng Kinh tế; Công an xã; Văn phòng HĐND-UBND xã; Thuế cơ sở 7 Hưng Yên và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát cuộc bán đấu giá đất.

9.2. Văn Phòng HĐND-UBND xã

Tổ chức ký hợp đồng, thanh lý hợp đồng với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

9.3. Phòng Kinh tế

- Trình UBND xã phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, Phòng Kinh tế thực hiện các công việc:

- + Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- + Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tham mưu trình UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp hết thời hạn nộp tiền theo quy định mà người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện bán đấu giá đất, Phòng Kinh tế lập hồ sơ trình UBND xã quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Thẩm định, trình UBND xã phê duyệt kinh phí thu, chi việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

9.4. Thuế cơ sở 7 Hưng Yên

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân xã, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo quy định tại điểm e khoản 9 điều 4 nghị định 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).

- Cơ quan thuế thông báo cho Phòng Kinh tế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

9.5. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 11

- Thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

- Cử cán bộ tham gia giao đất ngoài thực địa.

9.6. Hủy kết quả trúng đấu giá đất

9.6.1. Các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

- Hết hạn nộp tiền theo quy định mà người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, Thuế cơ sở 7 Hưng Yên gửi thông báo đến Phòng Kinh tế xem xét trình Ủy ban nhân dân xã ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

9.6.2. Xử lý khi 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 và không tính thêm lãi;

- Khoản tiền đặt trước của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước.

Trên đây là phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 16 lô đất tại khu đất diêm dân cư thôn Cam Hoà, xã Thụy Liên, huyện Thái Thụy, nay là thôn Thụy Châu, xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy, HĐND xã;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Các tổ chức, cá nhân liên quan;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Trọng