

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng
đất tại khu đất nhà công vụ và khu đất điểm Trường 5 lớp
trên địa bàn Đặc khu Lý Sơn**

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đặc khu Lý Sơn.

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;

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 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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; 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 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 Quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định phân cấp cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 31/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đô thị Lý Sơn;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND đặc khu Lý Sơn số 531/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 về việc chuyển mục đích sử dụng đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi; số 535/QĐ-UBND ngày

14/4/2026 về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất đặc khu Lý Sơn để quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 03/8/2026 của Chủ tịch UBND đặc Khu Lý Sơn về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 28 (khu đất nhà công vụ) và thửa đất số 333, tờ bản đồ số 54 (khu đất điểm Trường 5 lớp) đặc khu Lý Sơn;

Căn cứ Công văn số 3220/BQL-QHXD ngày 21/7/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi về việc thống nhất nội dung liên quan đến quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 phục vụ phân lô đấu giá quyền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng đặc khu Lý Sơn tại Tờ trình số 43/TTr- BQLDA ngày 18/9/2026 về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất số 41 tờ bản đồ 28 và số 333, tờ bản đồ 54 đặc khu Lý Sơn;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu về các khu đất dự kiến đấu giá và kết quả xác định giá khởi điểm, Phòng Kinh tế Đặc khu Lý Sơn kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đặc khu Lý Sơn xem xét, phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN VỀ CÁC KHU ĐẤT ĐỀ NGHỊ ĐẤU GIÁ

1. Khu đất nhà công vụ

- Vị trí: thôn Đông An Vĩnh, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.
- Nguồn gốc khu đất: thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28, khu đất nhà công vụ.
- Tổng diện tích dự kiến phân lô đấu giá: **663,3m²**.
- Số lượng lô đất: **04 lô**, ký hiệu từ LK1-1 đến LK1-4.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

2. Khu đất điểm Trường 5 lớp

- Vị trí: thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.
- Nguồn gốc khu đất: thuộc thửa đất số 333, tờ bản đồ số 54, khu đất điểm Trường 5 lớp.
- Tổng diện tích dự kiến phân lô đấu giá: **877,7m²**.
- Số lượng lô đất: **07 lô**, ký hiệu từ LK2-1 đến LK2-7.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

Tổng cộng 02 khu đất có 11 lô đất, tổng diện tích 1.541,0m².

II. CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM

1. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm

Việc xác định giá khởi điểm các lô đất đưa ra đấu giá được thực hiện trên cơ sở:

- Vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và các điều kiện thực tế của từng lô đất;
- Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 77/2026/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2026;
- Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 quy định tại Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026;
- Vị trí, lợi thế của từng lô đất theo hồ sơ phân lô và các quy định hiện hành về bảng giá đất;
- Hồ sơ quy hoạch, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và các hồ sơ pháp lý có liên quan của từng khu đất.

2. Phương pháp xác định

Giá khởi điểm của từng lô đất được xác định theo công thức:

Giá khởi điểm của lô đất = Diện tích lô đất × Đơn giá đất theo bảng giá đất × Hệ số điều chỉnh giá đất × Hệ số lợi thế mặt tiền (nếu có). Trong đó:

- Đơn giá đất được xác định theo đúng khu vực, vị trí của từng lô đất theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND và Nghị quyết số 77/2026/NQ-HĐND;
- Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 theo Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND là **K = 1,0** đối với các vị trí, loại đất được áp dụng trong phương án;
- Đối với các lô đất có lợi thế nhiều mặt tiền theo hồ sơ xác định vị trí, áp dụng hệ số theo quy định, cụ thể tại phụ lục kèm theo Tờ trình này đối với lô LK1-1, LK1-4, LK2-1 và LK2-7 là **1,05**.

3. Kết quả xác định giá khởi điểm

Theo kết quả tổng hợp tại Phụ lục kèm theo Tờ trình:

- Tổng số lô đất đề nghị phê duyệt giá khởi điểm: **11 lô**;
- Tổng diện tích: **1.541,0 m²**;
- Tổng giá khởi điểm: 8.909.433.000 đồng (*Bằng chữ: Tám tỷ, chín trăm lẻ chín triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

(Chi tiết giá khởi điểm của từng lô đất được thể hiện tại Phụ lục kèm theo).

III. TIỀN ĐẶT TRƯỚC THAM GIA ĐẤU GIÁ

Theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ, tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở cho cá nhân được xác định trong khoảng từ **10% đến 50% giá khởi điểm**.

Để thực hiện phương án đấu giá đã được phê duyệt, Phòng Kinh tế đề nghị xác định tiền đặt trước bằng **40%** giá khởi điểm của từng lô đất.

Tổng số tiền đặt trước của 11 lô đất là: **3.563.773.200** đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm đồng*).

Tiền đặt trước cụ thể của từng lô đất được xác định tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này.

IV. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ PHÊ DUYỆT

Phòng Kinh tế Đặc khu Lý Sơn kính đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đặc khu Lý Sơn xem xét, phê duyệt:

1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Phê duyệt giá khởi điểm quyền sử dụng đất đối với **11 lô đất**, thuộc khu đất nhà công vụ tại thôn Đông An Vĩnh và khu đất điểm Trường 5 lớp tại thôn Tây An Hải, Đặc khu Lý Sơn, với:

- Tổng diện tích: **1.541,0 m²**;
- Tổng giá khởi điểm: **8.909.433.000** đồng.

Giá khởi điểm cụ thể của từng lô đất thực hiện (*theo Phụ lục kèm theo*)

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá

Phê duyệt mức tiền đặt trước bằng **40%** giá khởi điểm của từng lô đất, với tổng số tiền đặt trước của 11 lô đất là: **3.563.773.200** đồng.

3. Tổ chức thực hiện

Sau khi giá khởi điểm được phê duyệt, đề nghị đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ phương án đấu giá đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản để tổ chức các bước tiếp theo theo đúng quy định.

Giá khởi điểm được phê duyệt là căn cứ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

V. HỒ SƠ KÈM THEO

1. Phụ lục bảng tổng hợp xác định giá khởi điểm và tiền đặt trước của 11 lô đất;
2. Hồ sơ pháp lý về nguồn gốc, quản lý và sử dụng các khu đất;
3. Hồ sơ quy hoạch, phân lô và các tài liệu có liên quan;
4. Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
5. Các tài liệu khác có liên quan đến việc xác định giá khởi điểm.

Phòng Kinh tế Đặc khu Lý Sơn kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đặc khu Lý Sơn xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND đặc khu;
- Văn Phòng HĐND&UBND đặc khu;
- BQL dự án ĐTXD đặc khu;
- TP, PTP Kinh tế;
- Lưu VT.



