UBND XÃ VĨNH THẠNH
BAN QUẢN LÝ CÔNG ÍCH

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

Số: 59 /CV-BQL

Vĩnh Thạnh, ngày 21tháng 7 năm 2026

V/v đề nghị xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất xen kẽ trong khu dân cư trên địa bàn xã Vĩnh Thạnh.

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Vĩnh Thạnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

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 27/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 08/7/2026 của UBND xã Vĩnh Thạnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất xen kẽ trong khu dân cư trên địa bàn xã Vĩnh Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Vĩnh Thạnh về việc giao đất cho Ban Quản lý công ích xã Vĩnh Thạnh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng các thửa đất xen kẽ trong khu dân cư trên địa bàn xã;

Trên cơ sở thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của các khu đất trong khu vực những năm gần đây và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng vị trí theo quy định; để có cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý Công ích kính đề nghị Phòng Kinh tế xã xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất xen kẽ trong khu dân cư trên địa bàn xã Vĩnh Thạnh, với tổng diện tích đất là 3.980,59m^2. Cụ thể:

1. Vị trí 1 (Ngã tư đường Lê Quý Đôn và đường Bùi Thị Xuân): Với diện tích là 830,74m^2. Giá theo Bảng giá đất số 6 của Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành là từ **1.010.000 đồng/m^2** đến **1.160.000 đồng/m^2**.

+ Qua điều tra, khảo sát kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu này vào năm 2024, giá đất khởi điểm để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất ở là 3.500.000 đồng/m^2, giá bình quân trúng đấu giá khoảng là **4.045.000 đồng/m^2** và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở năm gần nhất (năm 2025): Giá bình quân là **971.000 đồng/m^2.**

+ Vị trí này không nằm trên trục đường chính, có vị trí các cạnh không đồng đều, địa hình trũng sâu và diện tích lô đất lại lớn; hiện nay thị trường bất động sản đang trầm lắng, giá đất có dấu hiệu giảm nên đề xuất Phòng Kinh tế xem xét mức giá khởi điểm là **1.565.000/m^2.**

2. Vị trí 2 (Đường Trần Cao Vân): Với diện tích là 1.913,49m^2. Giá theo Bảng giá đất số 6 của Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành là từ **1.010.000 đồng/m^2**.

+ Qua điều tra, khảo sát kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu này vào năm 2024, giá đất khởi điểm để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất ở là 3.135.000 đồng/m^2, giá bình quân trúng đấu giá khoảng là **3.198.000 đồng/m^2** và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở năm gần nhất (năm 2025): Giá bình quân là **971.000 đồng/m^2.**

+ Vị trí này nằm trên tuyến đường nhánh, cách xa trục giao thông chính, ít lợi thế về khả năng tiếp cận so với các bất động sản trên trục đường chính; trong bối cảnh thị trường bất động sản đang trầm lắng, các yếu tố này phần nào ảnh hưởng đến khả năng giao dịch và tính thanh khoản nên đề xuất Phòng Kinh tế xem xét mức giá khởi điểm là **1.882.000/m^2.**

3. Vị trí 3 (Đường Trần Quang Diệu): Với diện tích là 651,74m^2. Giá theo Bảng giá đất số 6 của Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành là từ **1.160.000 đồng/m^2**.

+ Qua điều tra, khảo sát kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu này vào năm 2024, giá đất khởi điểm để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất ở là 3.135.000 đồng/m^2, giá bình quân trúng đấu giá khoảng là **3.198.000 đồng/m^2** và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở năm gần nhất (năm 2025): Giá bình quân là **971.000 đồng/m^2.**

+ Vị trí này thông thoáng, nằm trên trục đường lớn; số lượng bất động sản ít, sát nhà dân hiện hữu. Thời điểm này, tuy thị trường bất động sản trầm lắng nhưng vị trí này dễ thanh khoản nên đề xuất Phòng Kinh tế xem xét mức giá khởi điểm là **2.455.000/m^2.**

4. Vị trí 4 (Đường Trần Quang Diệu – sau lưng Kho Bạc): Với diện tích là 584,62m^2. Giá theo Bảng giá đất số 6 của Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành là từ **1.160.000 đồng/m^2**.

+ Qua điều tra, khảo sát kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu này vào năm 2024, giá đất khởi điểm để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất ở là 1.850.000 đồng/m^2, giá bình quân trúng đấu giá khoảng là **1.989.000 đồng/m^2.** Khu này những năm gần đây không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Vị trí này chưa được đầu tư đường giao thông, nằm đường cụt. Trong khi thị trường bất động sản đang trầm lắng, giá đất sau khi trúng đấu giá có dấu hiệu giảm nên đề xuất Phòng Kinh tế xem xét mức giá khởi điểm là **1.540.000/m^2.**

Đây là mức giá Ban Quản lý công ích đề xuất để Phòng Kinh tế xem xét theo thẩm quyền; kính đề nghị Phòng Kinh tế xã xem xét, xác định giá khởi điểm, trình UBND xã phê duyệt giá để Ban Quản lý công ích tiến hành thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND xã (b/c);
- Lãnh đạo BQL;
- Lưu: VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

U.B.N.D XÃ VĨNH THẠNH T. GIA LAI
BAN QUẢN LÝ CÔNG ÍCH XÃ VĨNH THẠNH

Nguyễn Văn Hồng