SAO Y; VĂN PHÒNG, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG; 23/11/2026; 16:03:30 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5021 /QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 23 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá; giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất Dự án xây dựng nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 4B Trần Phú, phường Ngô Quyền

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ 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; 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ 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;

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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; 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 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*; 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 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025);*

Căn cứ 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; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc 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 66.21/2026/NQ-CP ngày 26/6/2026 của Chính phủ về việc ban hành cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai đấu giá tài sản trực tuyến theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân: số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố; số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 về việc ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố ban hành kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1139/TTr-SNNMT ngày 09/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 4B Trần Phú, phường Ngô Quyền.

(Có phương án đấu giá chi tiết kèm theo).

2. Phê duyệt giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất Dự án xây dựng nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 4B Trần Phú, phường Ngô Quyền là **30.763.144.000 đồng.**

(Bằng chữ: Ba mươi tỷ, bảy trăm sáu mươi ba triệu, một trăm bốn mươi tư nghìn đồng)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền hoàn thiện hồ sơ đấu giá, lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, triển khai các thủ tục tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

2. Giao các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng căn cứ quy định của pháp luật, chức năng, nhiệm vụ được giao kiểm tra, giám sát, hướng dẫn

Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền hoàn thiện đầy đủ các thủ tục, hồ sơ thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực III, Trưởng Thuế thành phố Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của thành phố./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: NNMT, NVKTGS;
- CTTĐT TP (đăng tải);
- Lưu: VT, N.V.Long.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Anh Quân

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hải Phòng, ngày 23 tháng 11 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 4B Trần Phú, phường Ngô Quyền

(Kèm theo Quyết định số 5021/QĐ-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố)

1. Vị trí, diện tích, loại đất và tài sản gắn liền với khu đất đấu giá:

1.1. Vị trí khu đất: Khu đất được xác định thuộc vị trí 2 đường Trần Phú. STT 428 của Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

* Phạm vi, ranh giới khu đất:

- Phía Bắc giáp Vincom Lê Thánh Tông;

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

* Về vị trí, diện tích xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 05/11/2026.

1.2. Diện tích, loại đất:

Theo Quyết định số 2876/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 4B Trần Phú, phường Gia Viên, quận Ngô Quyền (nay là số 4B Trần Phú, phường Ngô Quyền), khu đất có tổng diện tích: 1.155,8 m²; trong đó:

- Đất nhà ở liền kề: 602,5 m²; tầng cao tối đa 06 tầng.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 106,3 m².

- Đất giao thông: 447,0 m².

Quy mô xây dựng: 09 căn nhà ở thương mại loại nhà liền kề, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt.

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

1.4. Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước đến ranh giới khu đất.

2. Hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất:

2.1. Diện tích 602,5 m² đất nhà ở liền kề;

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sở hữu nhà ở và sử dụng đất ổn định lâu dài.

2.2. Diện tích 553,3 m² (gồm đất cây xanh sử dụng công cộng: 106,3 m²; đất giao thông: 447,0 m²). Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi hoàn thành xây dựng, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao các hạng mục, công trình này cho cơ quan chức năng và chính quyền địa phương để sử dụng chung, quản lý theo quy định.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý IV/2026.

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

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 125 Luật Đất đai và khoản 1, 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm b khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ. Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

a) Điều kiện chung:

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

- Có đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Có văn bản cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất theo điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian quy định.

- Đáp ứng các điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở.

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Có văn bản cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đúng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền phê duyệt tại Quyết định số 2876/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 và thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1443/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Có văn bản cam kết không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Có văn bản cam kết thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).

- Có bản sao có chứng thực Căn cước công dân của người đại diện tham gia đấu giá. Trong trường hợp là người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền hợp pháp (theo mẫu có trong hồ sơ).

- Có văn bản cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật với thông tin kê khai và cam kết của mình. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai không đúng và vi phạm các cam kết thì sẽ tiến hành hủy kết quả trúng đấu giá và bị thu hồi khoản tiền đặt cọc theo quy định.

- Có văn bản cam kết tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động (01 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất).

b) Đối với tổ chức:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024;

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; không chấp nhận hồ sơ mà người tham gia đấu giá là liên danh của các tổ chức.

- Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của đơn vị mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương đương 9.732.828.800 đồng. Tổng mức đầu tư dự án là **48.664.144.000 đồng**, gồm:

+ Vốn đầu tư xây dựng dự án: 17.901.000.000 đồng.

+ Giá trị tiền sử dụng đất: 30.763.144.000 đồng.

- Mức vốn chủ sở hữu để đảm bảo thực hiện dự án được xác định như sau: Vốn chủ sở hữu = Tổng tài sản - nợ phải trả - vốn chủ sở hữu đã cam kết cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có), thể hiện tại báo cáo tài chính năm 2025 và thời điểm gần nhất năm 2026 được cơ quan kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán, thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và Sổ chi tiết tài khoản Vốn đầu tư của doanh nghiệp tại thời điểm tham gia đấu giá được cơ quan kiểm toán độc lập xác nhận.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp không đủ số tiền theo tổng mức đầu tư để thực hiện dự án, Doanh nghiệp phải có văn bản cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng với giá trị đủ đảm bảo để thực hiện dự án. Văn bản cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng phải đảm bảo đúng thẩm quyền về hạn mức cho vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay và có xác nhận của Hội sở chính của tổ chức tín dụng.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đủ để thực hiện toàn bộ dự án thì phải có cam kết sử dụng toàn bộ vốn chủ sở hữu để đảm bảo thực hiện dự án.

- Trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán, thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và Sổ chi tiết tài khoản Vốn đầu tư của doanh nghiệp tại thời điểm tham gia đấu giá được cơ quan kiểm toán độc lập xác nhận.

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

c) Đối với cá nhân:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024;

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan. Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để

thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Phải có số dư tài khoản tại ngân hàng với giá trị không thấp hơn 9.732.828.800 đồng (tương đương 20% tổng mức đầu tư của dự án). Số dư tài khoản trên được xác định sau khi trừ đi vốn chủ sở hữu đã cam kết cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có) và có xác nhận của ngân hàng nơi mở tài khoản tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá và ngày liền kề trước ngày tổ chức đấu giá.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của cá nhân không đủ 48.664.144.000 đồng (tổng mức đầu tư dự án) để thực hiện dự án, phải có văn bản cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng với giá trị đủ đảm bảo để thực hiện dự án; trong đó phải có nội dung: *"Sẽ cam kết cấp vốn tín dụng cho doanh nghiệp/tổ chức kinh tế do người trúng đấu giá thành lập với giá trị đảm bảo để thực hiện Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại số 4B Trần Phú, phường Ngô Quyền"*. Văn bản cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng phải đảm bảo đúng thẩm quyền về hạn mức cho vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay và có xác nhận của Hội sở chính của tổ chức tín dụng.

4.3. Điều kiện về thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

a) Hồ sơ tham gia đăng ký đấu giá của tổ chức, cá nhân gồm có:

- Có Văn bản cam kết sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất *(do tổ chức hành nghề đấu giá phát hành)*, ghi đầy đủ các thông tin có trong phiếu, không được tẩy xóa.

- Có Bảng kê danh mục các dự án có sử dụng đất đang thực hiện và vốn chủ sở hữu đã sử dụng của từng dự án.

- Cam kết tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động theo quyết định chủ trương đầu tư được duyệt.

- Các tài liệu quy định tại khoản 4.2 nêu trên.

b) Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá trong thời gian quy định, được các Sở, đơn vị chức năng có liên quan xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và được tổ chức hành nghề

đấu giá gửi văn bản thông báo đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện tham gia đấu giá; nộp đủ số tiền đặt trước trong thời gian quy định.

4.4. Điều kiện tổ chức đấu giá: Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đối tượng trở lên tham gia đấu giá và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá.

5. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá:

5.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

5.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá qua Hệ thống đấu giá trực tuyến (theo Nghị quyết số 66.21/2026/NQ-CP ngày 26/6/2026 của Chính phủ).

5.3. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

5.4. Phương thức xác định người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là người có phiếu trả giá hợp lệ cao nhất theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Theo Quyết định phê duyệt dự toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. Giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật:

7.1. Giá khởi điểm:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất = Diện tích khu đất x Giá đất theo Bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất (K); trong đó:

- Diện tích đất: 602,5 m^2 (đất nhà ở liền kề).

- Giá đất theo Bảng giá đất: 48.600.000 đồng/m^2.

- Hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố:

$$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,0506$$

Trong đó:

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo mức biến động thị trường đối với đất ở (K1) là 1,0.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo quy hoạch (K2) là 1,03 (hệ số sử dụng đất là 4,5 < HS SDĐ ≤ 6,0 theo Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 được duyệt).

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (K3) là 1,02 (thửa đất tiếp giáp ngõ đi chung).

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là:

602,5 m² x 48.600.000 đồng/m² x 1,0506 = 30.763.143.900 đồng.

Làm tròn: **30.763.144.000 đồng.**

(Bằng chữ: Ba mươi tỷ, bảy trăm sáu mươi ba triệu, một trăm bốn mươi tư nghìn đồng).

7.2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm, tương đương 6.152.628.800 đồng (theo điểm c khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ; Điều 39 Luật Đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024).

7.3. Mức phí tham gia đấu giá (tiền hồ sơ tham gia đấu giá): 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ (theo điểm b khoản 1 Điều 6 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).

7.4. Bước giá: 500.000.000 đồng/bước giá (tương đương khoảng 1,6% giá khởi điểm).

7.5. Nghĩa vụ đối với việc xây dựng nhà ở xã hội: Người trúng đấu giá có trách nhiệm đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).

Việc trích số tiền trúng đấu giá từ nguồn thu ngân sách vào Quỹ nhà ở địa phương thực hiện theo Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐND ngày 23/6/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố và Văn bản số 2555/UBND-XDCT ngày 26/10/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng xác định tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án. Chuyển thông tin đến Sở

Xây dựng xác định, thông báo khoản tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải nộp ngân sách; xác định số tiền trích vào Quỹ nhà ở địa phương, gửi Sở Tài chính thực hiện thủ tục trích theo quy định.

8. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Cụ thể:

+ Trong thời hạn chậm nhất 20 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước);

+ Trong thời hạn chậm nhất 30 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân thành phố 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.

9. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện việc bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.

10. Dự kiến giá trị thu được và sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

10.1. Dự kiến khu đất trên đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất (dự kiến tăng 20% so với tổng giá khởi điểm) sẽ thu được:

30.763.144.000 đồng x 1,2 = 36.915.772.800 đồng.

10.2. Về sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

Cấp kinh phí phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại số 4B Trần Phú, phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng cho Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền thực hiện, điều tiết giữa ngân sách thành phố và ngân sách phường theo quy định.

Các khoản thu được nộp, hạch toán vào ngân sách theo quy định. Việc xác định và thực hiện thủ tục trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương thực hiện theo Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐND ngày 23/6/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố và trình tự tại Phụ lục II kèm Văn bản số 2555/UBND-XDCT ngày 26/10/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá không tự khấu trừ hoặc giữ lại khoản tiền trích Quỹ từ số tiền người trúng đấu giá phải nộp. Việc trích Quỹ không làm thay đổi số tiền trúng đấu giá được công nhận

Trường hợp đấu giá không thành: Cho phép Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý từ ngân sách phường.

11. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá:

Giao Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền lựa chọn đơn vị, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024; khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền; địa chỉ: Số 46 Lê Lai, phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

13. Tổ chức thực hiện:

13.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền:

- Kiểm tra, rà soát các thủ tục hồ sơ đảm bảo đưa khu đất ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Thực hiện lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn, thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên theo quy định.

- Quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bố trí theo quy định.

- Chủ trì cùng các đơn vị có liên quan thẩm định hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá.

13.2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng xác định tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án theo quy định; chuyển thông tin đến Sở Xây dựng để làm căn cứ xác định số tiền trích vào Quỹ Đầu tư phát triển thành phố.

- Thực hiện bàn giao đất cho người trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

13.3. Giao Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát người trúng đấu giá thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

- Chủ trì xác định và thông báo cho người trúng đấu giá nộp ngân sách khoản tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.

Trên cơ sở thông tin về tiền sử dụng đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường chuyển đến và khoản chi phí hạ tầng được xác định, chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định số tiền trích vào Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐND; gửi Sở Tài chính thực hiện thủ tục theo quy định.

13.4. Giao Sở Tài chính:

- Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân phường Ngô Quyền thực hiện quyết toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thủ tục trích tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội vào Quỹ Đầu tư phát triển thành phố theo quy định.

13.5. Giao Thuế thành phố Hải Phòng: Thông báo, hướng dẫn, đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

13.6. Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng: Phối hợp tiếp nhận, hạch toán và quản lý nguồn vốn được trích để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương.

13.7. Người trúng đấu giá có trách nhiệm:

- Thực hiện các trình tự, thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện đúng, đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của người trúng đấu giá theo quy định; nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp có điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh thiết kế cơ sở của Dự án làm thay đổi hệ số sử dụng đất thì người trúng đấu giá có trách nhiệm báo cáo, cung cấp thông tin về Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, rà soát giá đất để tính tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) theo quy định của pháp luật./.