SAO Y; VĂN PHÒNG, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG; 30/10/2026; 17:12:49 +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: 4570 /QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị hỗn hợp đa chức năng tại khu vực hồ Tân Hoa trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm tại phường Thủy Nguyên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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 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 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng 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 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; số 34/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 948/TTr-SNNMT ngày 23/9/2026, Văn bản số 13012/SNNMT-KTĐGĐ ngày 01/10/2026, số 14029/SNNMT-KTĐGĐ ngày 19/10/2026, số 14768/SNNMT-KTĐGĐ ngày 30/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị hỗn hợp đa chức năng tại khu vực hồ Tân Hoa trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm tại phường Thủy Nguyên *(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 Khu đô thị hỗn hợp đa chức năng tại khu vực hồ Tân Hoa trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm, tại phường Thủy Nguyên: **4.015.568.365.000 đồng**

(Bằng chữ: Bốn nghìn, không trăm mười lăm tỷ, năm trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố thực hiện các thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Giao các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng hướng dẫn, giám sát Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tổ chức thực hiện các thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Quyết định số 5539/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, 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 Thủy Nguyên, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ thi hành Quyết định này.

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;
- PCVP UBND TP P.A. Tuấn;
- Các Phòng: NNMT, TC, TH, XDCT;
- Lưu: VT, G.T. Tùng.

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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị hỗn hợp đa chức năng tại khu vực hồ Tân Hoa trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm tại phường Thủy Nguyên

(Kèm theo Quyết định số 4570/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố)

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

1.1. Vị trí:

Thửa đất giáp 04 đường, được xác định thuộc vị trí 1 đường nội bộ trong khu Trung tâm HCCT Bắc Sông Cấm *(đường có mặt cắt từ 60m trở lên; số thứ tự 19, mục 1, Phường Thủy Nguyên, phụ lục III - Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 và số 33/NQ-HĐND ngày 14/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng).*

- Phía Bắc giáp đường Đông Tây Khu đô thị Bắc Sông Cấm rộng 90m;
- Phía Đông giáp đường Bắc Nam Khu đô thị Bắc Sông Cấm rộng 45m;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch lộ giới 30m;
- Phía Tây giáp đường 359 rộng 50m.

(Vị trí, ranh giới được xác định theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị hỗn hợp đa chức năng tại khu vực hồ Tân Hoa trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm được Uỷ ban nhân dân phường Thủy Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 08/10/2025).

1.2. Diện tích, loại đất:

Theo Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 08/10/2025 của Ủy ban nhân dân phường Thủy Nguyên về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị hỗn hợp đa chức năng tại khu vực hồ Tân Hoa trong khu đô thị mới Bắc sông Cấm, tại phường Thủy Nguyên và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1801/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 11/6/2025, khu đất có tổng diện tích: **188.869,57 m^2**, trong đó:

- Diện tích: **32.496,66 m^2** đất chung cư hỗn hợp.
- Diện tích: **26.032,18m^2** đất nhà ở liên kế.
- Diện tích: **5.521,83 m^2** đất công trình dịch vụ (văn hóa, thể thao, y tế, bãi đỗ xe cao tầng);
- Diện tích **124.818,9 m^2** (gồm: Đất cây xanh sử dụng công cộng 52.087,74 m^2; đất giao thông: 33.380,55 m^2; đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (trạm điện): 11,67 m^2; đất mặt nước (mặt nước hồ): 39.338,94 m^2): Người trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật tiện ích, cảnh quan theo quy hoạch

được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi công trình hoàn thành, được nghiệm thu đưa vào sử dụng, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao toàn bộ các hạng mục, công trình xây dựng này cho cơ quan chức năng và chính quyền địa phương để sử dụng chung, quản lý, vận hành theo quy định.

- Loại đất: đất ở và đất thương mại, dịch vụ

1.3. Tài sản gắn liền với đất: 01 ga thoát nước thải, ống dẫn nước thải HDPE D250, trạm biến áp, trạm bơm nước thải, cống thoát nước thải D600.

Đối với phần tài sản gắn liền với đất người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp cùng Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng nghiên cứu phương án, tổ chức thực hiện việc di chuyển các tài sản nêu trên theo quy định bằng kinh phí của doanh nghiệp (không hoàn trả).

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

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

2.1. Hình thức sử dụng đất:

- Diện tích: 32.496,66 m^2 đất chung cư hỗn hợp, 26.032,18m^2 đất nhà ở liên kế; hình thức sử dụng đất: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Diện tích: 5.521,83 m^2 đất công trình dịch vụ (văn hóa, thể thao, y tế, bãi đỗ xe cao tầng); hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

2.2. Thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày có Nhà đầu tư được Uỷ ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Tháng 11/2026.

4. Đối tượng và điều kiện được 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 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) Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- 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, cho thuê đất theo điểm c, khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024.

- 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 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, dự án kinh doanh bất động sản khác.

- 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 phường Thủy Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 08/10/2025.

- 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 đúng, đầy đủ các nội dung tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1801/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- 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: theo tiến độ thực hiện dự án được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 11/6/2025.

b) Đối với tổ chức:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a mục này.

- 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 dự án. Tổng mức đầu tư dự án gồm các loại chi phí sau:

+ Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến: **12.238.910.000.000 đồng.**

+ Giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: **4.015.568.365.000 đồng.**

+ Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: **1.021.826.000 đồng.**

+ Tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định 261/2025/NĐ-CP) của Chính phủ (được xác định theo biên bản họp ngày 18/9/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Xây dựng): 11.577.714.287 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 hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

- 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) Cá nhân tham gia đấu giá:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a mục này.

- 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 thuê 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 tương đương 20% tổng vốn đầu tư của dự án. Số dư tài khoản trên được xác định sau khi trừ 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.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của cá nhân không đủ số tiền theo tổng mức đầu tư 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. 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).*

- 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.

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 trực tuyến

5.3. Phương thức đấu giá: Phương thức 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 Điều 42 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 thành phố phê duyệt.

7. Giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, mức phí tham gia đấu giá, bước giá

7.1. Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Đối với diện tích đất ở cao tầng (chung cư hỗn hợp): **32.496,66 m^2**

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất: **32.496,66 m^2**

- Giá đất bình quân theo bảng giá đất quy định tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026), Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố: **61.734.050 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 x K2 x K3 = **1,1.**

+ 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 **1,1** (do hệ số sử dụng đất 10<HS SDĐ <= 12).

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (K3) là **1,0.**

Giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

32.496,66 m^2 x 61.734.050 đồng/m^2 x 1,1 = **2.206.765.476.600 đồng** (1)

b) Đối với diện tích đất ở thấp tầng (nhà liên kế): **26.032,18 m^2**

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất: **26.032,18 m^2**

- Giá đất bình quân theo bảng giá đất quy định tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026), Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố: **64.724.471 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 x K2 x K3 = **1,03.**

+ 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** (do hệ số sử dụng đất 4,5<HS SDĐ <= 6,0).

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (K3) là **1,0.**

Giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

26.032,18 m^2 x 64.724.471 đồng/m^2 x 1,03 = **1.735.466.651.861 đồng** (2)

c) Đối với đất thương mại, dịch vụ: **5.521,83m^2**

- Diện tích tính tiền thuê đất: **5.521,83 m^2**

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm

- Giá đất bình quân theo bảng giá đất quy định tại Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026), Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố: **13.281.147 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 x K2 x K3 = **1,0.**

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo mức biến động thị trường đối với đất thương mại, dịch vụ (K1) là **1,0.**

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo quy hoạch (K2) là **1,0.**

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (K3) là **1,0.**

Giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

5.521,83 m^2 x 13.281.147 đồng/m^2 x 1,0 = **73.336.235.939 đồng** (3)

Tổng giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (1) + (2) + (3):

4.015.568.364.400 đồng. **Làm tròn: 4.015.568.365.000 đồng**

(Bằng chữ: Bốn nghìn, không trăm mười lăm tỷ, năm trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

7.2. Ngoài việc nộp tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá có trách nhiệm:

- Nộp số tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa vào ngân sách thành phố *(Công văn số 3765/UBND-PTQĐ ngày 06/11/2023 của Uỷ ban nhân dân huyện Thủy Nguyên về việc xác định diện tích đất chuyên trồng lúa nước đối với các khu đất trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất).*

Số tiền cụ thể: 7.860,2 m^2 x 130.000 đồng/m^2 = **1.021.826.000 đồng.**

(Theo STT1 Bảng 01 bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản kèm theo Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố).

- Đóng số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định 261/2025/NĐ-CP) của Chính phủ (được xác

định theo biên bản họp ngày 18/9/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Xây dựng): **11.577.714.287 đồng.**

- Hoàn trả các chi phí đã thực hiện từ ngân sách nhà nước đối với khu đất (bao gồm: chi phí san lấp và các chi phí khác có liên quan) theo kết quả xác định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

7.3. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm (theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

7.4. 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).

7.5. Bước giá: Đề xuất áp dụng bước giá bằng 2% giá khởi điểm/bước giá.

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 thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; cụ thể: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước); trong 30 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

- 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 Chủ tịch 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, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan tới khu 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 việc 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 5% so với giá đất cụ thể) sẽ thu được: 4.015.568.364.000 đồng x 1,05 = **4.216.346.781.150 đồng.**

10.2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Cấp kinh phí phục vụ đấu giá quyền sử dụng Dự án Khu đô thị hỗn hợp đa chức năng tại khu vực hồ Tân Hoa trong khu đô thị mới Bắc sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng thực hiện. Số tiền còn lại nộp ngân sách thành phố để phục vụ xây dựng các công trình phúc lợi, chỉnh trang đô thị của thành phố.

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

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ, khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất, địa chỉ: số 22 Phan Bội Châu, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

13. Tổ chức thực hiện:

13.1. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố:

- 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 hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản, thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên theo quy định.

- Quản lý các khoản tiền được trích lại từ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các đơn vị liên quan và thực hiện quyết toán theo quy định.

- Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức 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.

- Thực hiện bàn giao đất cho người trúng đấu giá, ký hợp đồng thuê đất và 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 Tài chính: Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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.

13.4. 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.

13.5. Giao Sở Xây dựng:

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát người trúng đấu giá thực hiện trình tự xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

13.6. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp Hải Phòng

Xác định chi phí đã thực hiện từ ngân sách nhà nước đối với khu đất (bao gồm: chi phí san lấp và các chi phí khác có liên quan) gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

13.7. Người trúng đấu giá có trách nhiệm:

- Thực hiện đúng, đầy đủ các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến dự án về các lĩnh vực: đầu tư, xây dựng, đất đai, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường... theo 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 các chỉ tiêu trong phương án xác định giá đã được duyệt 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, tiền thuê đất bổ sung (nếu có) theo quy định của pháp luật./.