

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá, giá đất và hệ số điều chỉnh, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại phường Thành Tô, quận Hải An (nay là phường Hải An), thành phố Hải Phòng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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 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 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

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 thành phố Hải Phòng số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 về việc ban hành 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 về 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 về sửa đổi, bổ sung bảng giá 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;

Căn cứ Quyết định số 1124/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại phường Thành Tô, quận Hải An;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 794/TTr-SNNMT ngày 20/8/2026, Văn bản số 11007/SNNMT-KTĐGD ngày 26/8/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt phương án đầu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại phường Thành Tô, quận Hải An (nay là phường Hải An), thành phố Hải Phòng (có phương án đầu giá chi tiết kèm theo).

2. Phê duyệt giá đất và hệ số điều chỉnh, làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại phường Thành Tô, quận Hải An (nay là phường Hải An), thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

a) Giá đất bình quân đối với diện tích **14.663,3 m²** đất nhà ở thương mại (nhà liền kề) là: **30.301.316 đồng/m²**

- Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở: (K) = 1,03.

b) Giá đất thương mại dịch vụ bình quân đối với diện tích **5.833,6 m²** thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm là **9.012.968 đồng/m²**.

- Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất thương mại dịch vụ: (K) = 1,0.

3. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Giá trị đất ở để xây dựng khu nhà ở thương mại (nhà liền kề) đối với diện tích **14.663,3 m²** là: **457.646.798.400 đồng**. (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi bảy tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, bốn trăm đồng)

b) Giá trị khu đất thương mại dịch vụ đối với diện tích **5.833,6 m²** là **52.578.051.429 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi hai tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, không trăm năm mươi một nghìn, bốn trăm hai mươi chín đồng).

c) Tổng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại phường Hải An, thành phố Hải Phòng là $457.646.798.400 \text{ đồng} + 52.578.051.429 \text{ đồng} = 510.224.849.829 \text{ đồng}$.

Làm tròn: **510.224.850.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm mười tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài số tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp hoàn trả các chi phí nhà nước đã đầu tư và được quyết toán tại Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hải An (nay này phường Hải An), gồm: chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác, với số tiền: **20.352.585.622 đồng**.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân phường Hải An hoàn thiện hồ sơ đấu giá, triển khai các thủ tục tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Giao các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng hướng dẫn, giám sát Ủy ban nhân dân phường Hải An 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 này thay thế Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt phương án đấu giá, giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại phường Thành Tô, quận Hải An (nay là phường Hải An), thành phố Hải Phòng.

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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hải An 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, PCT TT UBND TP L.A. Quân;
- PCVP UBND TP P.A. Tuấn;
- Các Phòng: NNMT, TC, XDCT;
- Lưu: VT, G.T. Tùng.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Quân



PHƯƠNG AN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng
nhà ở thương mại tại phường Thành Tô, quận Hải An
(nay là phường Hải An), thành phố Hải Phòng**
(Kèm theo Quyết định số **3483**../QĐ-UBND ngày **28**...tháng **8**... 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.

- Vị trí khu đất thuộc vị trí 1 Đường Bùi Viện: Đoạn từ giáp địa phận phường Gia Viên đến ngã tư Ngô Gia Tự giao Lê Hồng Phong (Mục 14 - STT 679 - Phụ lục III: Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố).

- Ranh giới khu đất: xác định theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân quận Hải An phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 và Mảnh trích lục địa chính tỷ lệ 1/500 số 304/2022-TL do Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin tài nguyên và môi trường/Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ ngày 26/4/2022.

+ Phía Bắc giáp: Khu nhà ở tái định cư Đằng Lâm 2.

+ Phía Nam giáp: Khu đất mở rộng sân bay Cát Bi.

+ Phía Đông giáp: Khu nhà ở thương mại.

+ Phía Tây giáp: Khu đất xây dựng trường tiểu học Cát Bi.

1.2. Diện tích, loại đất:

Theo Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hải An (nay là phường Hải An) về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu đất có quy mô 5,4 ha tại phường Thành Tô, quận Hải An; khu đất có tổng diện tích: **54.077,46 m²**. Trong đó:

a) Đối với diện tích đất ở **18.401,40 m²** gồm:

* Đất nhà ở thương mại (nhà ở liền kề) diện tích: **14.663,30 m²**.

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 mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất.

* Đất nhà ở xã hội (Nhà chung cư) diện tích **3.738,10 m²**.

Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi trúng đấu giá, nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy mô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; nhà đầu tư trúng đấu giá được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở xã hội trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

* Đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ: **5.833,60 m²**.

Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

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

* Đối với diện tích đất trường mầm non: **3.171,10 m²**.

Hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho thuê đất; sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ có trách nhiệm xây dựng trường mầm non theo quy mô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định.

* Đối với diện tích **26.671,46 m²** (bao gồm: đất cây xanh: 8.603,1m²; đất hạ tầng kỹ thuật: 858,5m²; đất giao thông: 16.296,56m²; đất bãi đỗ xe: 534,1m²; đất hành lang an toàn điện 379,2m²) người trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, sau khi hoàn thành bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý, vận hành theo quy định.

1.3. Loại đất: Đất ở, thương mại dịch vụ.

1.4. Tài sản gắn liền với đất: Không.

1.5. Hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng khu đất đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hạ tầng giao thông đã được kết nối; chi phí nhà nước đã đầu tư và được quyết toán tại Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hải An (gồm: chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác) với số tiền: 20.352.585.622 đồng.

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

2.1. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đối với diện tích đất ở: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Đối với diện tích đất nhà ở xã hội: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau khi trúng đấu giá, nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy mô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; nhà đầu tư trúng đấu giá được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở xã hội trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

- Đối với diện tích đất thương mại dịch vụ: Cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Đối với diện tích đất trường mầm non: Cho thuê đất trả tiền hàng năm; sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền thuê đất trả tiền hàng năm tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định.

2.2. Thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất ở: 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Đối với diện tích đất thương mại dịch vụ: 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Đối với diện tích đất nhà ở xã hội: 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Đối với diện tích đất trường Mầm non: 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Trong quý IV năm 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, khoản 1, 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a 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) 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 và trong đầu tư.

- 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.
 - 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; quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 1124/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.
 - 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 Hải An (nay là phường Hải An) phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị tại khu đất có quy mô 5,4 ha tại phường Thành Tô, quận Hải An.
 - 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 ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án.
 - Có văn bản cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1124/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 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 trước theo quy định.
 - Có văn bản cam kết tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: **02 năm** kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.
- b) Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:
- 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 bằng **233.340.683.324 đồng**. Tổng mức đầu tư dự án dự kiến là **1.166.703.416.622 đồng**, gồm các loại chi phí sau:

+ Chi phí sơ bộ vốn đầu tư của dự án theo Quyết định số 1124/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư: 636.125.981.000 đồng.

+ Giá trị tiền sử dụng đất dự kiến: 510.224.850.000 đồng

+ 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 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 số 261/2025/NĐ-CP) của Chính phủ được xác định tại thời điểm xác định giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Tiền hoàn trả cho Ngân sách Nhà nước: Ngoài số tiền trúng đấu giá được công nhận trong quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp hoàn trả các chi phí nhà nước đã đầu tư và được quyết toán tại Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hải An (nay là phường Hải An), gồm: chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác, với số tiền: **20.352.585.622 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 2024, 2025 và thời điểm gần nhất năm 2026; 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.

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a mục 4.2 nêu trên.

c) Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- 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, 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 trước 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 - 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.

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a mục 4.2 nêu trên.

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (do tổ chức hành nghề đấu giá phát hành).

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

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

- 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.

- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời gian quy định, người có tài sản đấu giá chủ trì cùng các đơn vị có liên quan xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm về kết quả xét duyệt 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: Bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

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

Thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023.

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 tạm tính như sau:

a) Đối với diện tích **14.663,3 m²** đất ở:

- Giá khởi điểm là: $31.210.355 \text{ đồng/m}^2 \times 14.663,3 \text{ m}^2 = 457.646.798.400 \text{ đồng. (1)}$

b) Đối với diện tích **5.833,6 m²** đất thương mại, dịch vụ thuê trả một lần cho cả thời gian thuê (50 năm):

- Giá khởi điểm là: $9.012.968 \text{ đồng/m}^2 \times 5.833,6 \text{ m}^2 = 52.578.052.000 \text{ đồng. (2)}$

c) Đối với diện tích **3.171 m²** đất giáo dục thuê trả tiền hàng năm: sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền thuê đất trả tiền hàng năm tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định.

Tổng giá khởi điểm tạm tính của cả khu đất:

457.646.798.400 đồng + 52.578.051.429 đồng = 510.224.849.829 đồng.

Làm tròn: **510.224.850.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm mười tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi 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 (theo điểm c khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; được sửa đổi tại điểm a khoản 6 Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ; điểm b khoản 1a 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).

7.4. Bước giá: Đề xuất áp dụng bước giá bằng 1,5% giá trị khởi điểm.

8. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá (theo điểm a, e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ)

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 cấp có thẩm quyền, 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; cụ thể:

- Nộp tiền lần 1: Trong thời hạn chậm nhất là 20 ngày, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất theo thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước).

- Nộp tiền lần 2: Trong thời hạn chậm nhất là 30 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

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 trước để đảm bảo 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 theo quy định tại điểm b khoản này 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 cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt trước thì Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt trước 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 trúng đấu giá, 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 năm 2024.

10. Dự kiến số tiền thu và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ đấu giá

10.1. Dự kiến số tiền thu được khi đấu giá khu đất trên (*dự kiến tăng 5% so với giá khởi điểm*): **535.736.092.500 đồng** (*Năm trăm ba mươi lăm tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu, không trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng chẵn*).

10.2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

- Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp vào ngân sách phường để phục vụ xây dựng các công trình phúc lợi, chỉnh trang đô thị của phường.

- Việc quản lý, sử dụng, quyết toán các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt

động đấu giá tài sản; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản.

10.3. Trường hợp đấu giá không thành: Cho phép 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 Hải An lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (thay thế bởi Điểm b Khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024); khoản 7 Điều 55 Nghị định 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 Hải An, địa chỉ: số 10/15A đường Lê Hồng Phong, phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

13. Tổ chức thực hiện

13.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Hải An

- 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 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 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 Chủ tịch 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 Ủy ban nhân dân phường Hải An thực hiện quyết toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan 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 và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan 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, thủ tục xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

13.6. 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 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, Ủy ban nhân dân phường Hải An kiểm tra, rà soát phương án giá đất bổ sung (nếu có) theo quy định./.