

Số: ~~1138~~ /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày ~~10~~ tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá, giá đất cụ thể, tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm làm giá khởi điểm để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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 ngày 29/6/2024;

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 Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 ngày 27/6/2024;

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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của Bộ Tài chính về quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 30/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 quy định một số chỉ tiêu trong việc áp dụng phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên

địa bàn thành phố Hải Phòng; số 5060/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Ngô Quyền; số 119/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 64/TTr-SNNMT ngày 28/3/2025 và Công văn số 978/SNNMT-KTĐGD ngày 09/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền (có Phương án đấu giá chi tiết kèm theo).

2. Cho phép áp dụng tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền trong mức 43% (ngoài mức quy định tại Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố).

3. Phê duyệt tỷ lệ phần trăm (%) để tính tiền thuê đất trả tiền hằng năm đối với diện tích đất giáo dục của Dự án là 1%.

4. Phê duyệt giá đất cụ thể để làm giá khởi điểm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, như sau:

- Đối với 47.289,1 m² đất ở thấp tầng là: 49.475.155 đồng/m².
- Đối với 6.825,5 m² đất ở cao tầng là: 61.725.700 đồng/m².
- Đối với 750 m² đất thương mại, dịch vụ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là: 14.689.493 đồng/m².
- Đối với 5.275 m² đất giáo dục thuê trả tiền hằng năm là: 24.880.000 đồng/m².

5. Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền: 2.773.273.857.411 đồng.

Làm tròn: **2.773.273.857.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn bảy trăm bảy mươi ba tỷ, hai trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn đồng chẵn).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền hoàn thiện hồ sơ đấu giá, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

(Chữ ký)

2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cùng các cơ quan liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền 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.

3. Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đăng tải Quyết định này trên Cổng Thông tin điện tử thành phố.

Điều 3. Quyết định 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, Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực III; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Máy Chai và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: NNTNMT, NCKTGS;
- Cổng TTĐT TP (để đăng tải);
- Lưu: VT, ĐC1.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

TM. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại
khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền**

*(kèm theo Quyết định số 1138 /QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2025
của Ủy ban nhân dân thành phố)*

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

1. Vị trí: Khu đất đấu giá tiếp giáp với đường Lê Lai được xác định thuộc vị trí 1 đường Lê Lai: đoạn từ đường Lê Thánh Tông đến đường Ngô Quyền (STT 12 Bảng 7.3 giá đất quận Ngô Quyền ban hành kèm theo Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố).

Phạm vi giới hạn khu đất:

- Phía Đông giáp mương Cầu Tre.
- Phía Tây tiếp giáp đường Lê Lai và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Nam tiếp giáp Viện Nghiên cứu hải sản, khu tái định cư và khu dân cư hiện trạng.
- Phía Bắc tiếp giáp khu dân cư hiện trạng.

2. Diện tích, loại đất: Khu đất có diện tích 136.240,6 m² (không bao gồm khu đất xây dựng khu tái định cư diện tích 23.754,7 m² và khu đất xây dựng cơ quan, trụ sở Ủy ban nhân dân phường Máy Chai diện tích 2.038,1 m²); cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa
1	Đất ở		67.971,1		
1.1	Đất nhà ở biệt thự	BT	21.400,9	4	
1.2	Đất nhà ở liền kề	LK	25.888,2	6	
1.3	Đất chung cư hỗn hợp	CCHH	6.825,5	41	3
1.4	Đất nhà ở xã hội	NOXH	13.856,5	9	1
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		18.894,1		
2.1	Đất công cộng (TMDV, y tế, văn hóa...)	CC	750,0	3	
2.2	Đất giáo dục (Trường THCS)	THCS	5.275,0	4	
2.3	Đất cây xanh		12.869,1		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Tầng hầm tối đa
	- Đất cây xanh thể dục thể thao	TDTT	6.743,0	1	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	6.126,1	1	
3	Đất giao thông		48.033,2		
4	Đất bãi đỗ xe	P	801		
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	541,2	2	
	Tổng diện tích		136.240,6		

3. Tài sản gắn liền với đất: Không.

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

Hình thức giao đất, cho thuê đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Đối với đất ở (đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở chung cư cao tầng hỗn hợp; nhà ở xã hội): giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Đất nhà ở xã hội: miễn tiền sử dụng đất

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 (Năm mươi) năm kể từ ngày có quyết định trúng đấu giá, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

- Đối với đất Trường Trung học cơ sở: cho thuê đất trả tiền hàng năm

- Thời hạn sử dụng đất đối với đất thương mại dịch vụ và Trường Trung học cơ sở: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày có Quyết định trúng đấu giá.

II. Phương án đấu giá

1. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Tháng 4/2025.

2. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

2.1. 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.

2.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

a) Điều kiện chung khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Có năng lực tài chính để đảm bảo 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.

(Chữ ký)

- Có đăng ký ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất.
- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án:
- Phải 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 là: **8.041.969.000.000 đồng**, gồm:

- + Vốn đầu tư xây dựng dự án: 5.234.551.000.000 đồng.
- + Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 2.773.274.000.000 đồng.

+ Tiền hoàn trả cho ngân sách Nhà nước đối với phần kinh phí mà Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền đã đầu tư xây dựng phần công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất đấu giá bằng nguồn ngân sách Nhà nước: 34.144.000.000 đồng.

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.
- 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.

- Phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn **1.608.394.000.000 đồng** (tương đương 20% tổng vốn đầu tư của dự án). 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*), được thể hiện tại 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 (01 trong 03 tháng Quý I năm 2025); 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 kiểm toán vốn hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm 2024 theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

- Đối với Doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng chưa có báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ đã góp 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 01 trong 03 tháng Quý I năm 2025 được cơ quan kiểm toán độc lập xác nhận.

- Trường hợp tổ chức tham gia đấu giá sử dụng vốn chủ sở hữu để đầu tư các dự án khác (ngoài dự án đang đề nghị tham gia) thì phải có bảng kê danh mục các dự án đang thực hiện và vốn chủ sở hữu đã sử dụng cho từng dự án, đảm bảo vốn chủ sở hữu sử dụng cho từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của tổ chức không đủ 8.041.969.000.000 đồng (tổng vốn đầu tư dự án) để thực hiện dự án thì phải có văn bản cam kết cấp vốn tín dụng của các tổ chức tài chính/ngân hàng với giá trị đảm bảo để thực hiện Dự án. Văn bản cam kết cho vay của 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 tổ chức 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.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

2.3. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

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

- Cá nhân tham gia đấu giá phải có văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế (theo quy định tại khoản 2 Điều 55 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 2024).

- Phải có số dư tài khoản tại ngân hàng với giá trị không thấp hơn 1.608.394.000.000 đồng (tương đương 20% tổng vốn đầu tư của dự án). Số dư tài khoản trên được xác định sau khi đã trừ đi số phần vốn chủ sở hữu đã cam kết cho các dự án khác 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 đấu giá và ngày liền kề trước ngày tổ chức đấu giá.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của cá nhân không đủ 8.041.969.000.000 đồng (tổng vốn đầu tư dự án) để thực hiện dự án thì phải có văn bản cam kết cấp vốn tín dụng của các tổ chức tài chính/ngân hàng với giá trị đảm bảo để thực hiện dự án. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá, văn bản cam kết của các tổ chức tài chính/ngân hàng cấp vốn tín dụng cần 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 Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng”. Văn bản cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng, 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.

2.4. Điều kiện về thành phần hồ sơ:

Ngoài các điều kiện trên, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện như sau:

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hợp lệ do Tổ chức thực hiện đấu giá phát hành (theo mẫu có trong hồ sơ mời tham gia đấu giá), phải ghi đầy đủ các thông tin có trong phiếu đăng ký, không được tẩy, dập xóa đơn, đổi phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- 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 hồ sơ, tài liệu, giấy tờ chứng minh đáp ứng các yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đã nêu tại Phương án này và theo quy định của pháp luật.

- Có văn bản cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; 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; cam kết bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; 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 2579/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 và chủ trương đầu tư Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 14/01/2025; cam kết thực hiện đầy đủ những quy định tại Phương án này và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Có văn bản cam kết tự nguyện hoàn trả cho ngân sách Nhà nước đối với phần kinh phí mà Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền đã đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất đấu giá bằng nguồn ngân sách Nhà nước.

- Có văn bản cam kết đầy đủ về tiến độ thực hiện dự án sau khi trúng giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung sau:

+ Cam kết thực hiện nộp tiền sử dụng đất đảm bảo theo đúng thời hạn thông báo của Cơ quan thuế.

+ Cam kết sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án.

+ Cam kết tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn theo tiến độ xây dựng các hạng mục công trình thuộc Dự án và cung cấp văn bản cam kết của các Tổ chức tài chính/Ngân hàng cấp vốn tín dụng cho đối tượng tham gia đấu giá thực hiện Dự án theo quy định về điều kiện năng lực tài chính tại Phương án này.

+ Cam kết tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động như sau:

* Năm thứ 1: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

* Từ năm thứ 2 đến hết năm thứ 4: xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở thương mại thấp tầng.

* Từ năm thứ 3 đến hết năm thứ 5: xây dựng chung cư hỗn hợp cao tầng, nhà ở xã hội và hoàn thành dự án.

* Dự kiến bắt đầu đưa dự án vào hoạt động, khai thác, kinh doanh: từ năm thứ 2.

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá có văn bản 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.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian quy định, đã được các cơ quan chức năng có liên quan xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thông báo đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Nộp đủ số tiền đặt trước trong thời gian quy định.

2.5. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Cuộc đấu giá chỉ được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đối tượng đăng ký tham gia đấu giá trở lên và đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia đấu giá.

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

3.1. 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.

3.2. Hình thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

3.3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

3.4. 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.

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

Thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, 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 về 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.

5. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, mức phí tham gia đấu giá, bước giá:

5.1. Giá đất cụ thể để làm giá khởi điểm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền, như sau:

+ Đối với 47.289,1 m² đất ở thấp tầng là: 49.475.155 đồng/m².

+ Đối với 6.825,5 m² đất ở cao tầng là: 61.725.700 đồng/m².

+ Đối với 750 m² đất thương mại, dịch vụ (công trình hạ tầng xã hội) thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là: 14.689.493 đồng/m².

+ Đối với 5.275 m² đất giáo dục thuê trả tiền hằng năm là: 24.880.000 đồng/m².

5.2. Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Máy Chai, quận Ngô Quyền là: 2.773.273.857.411 đồng.

✍

Làm tròn: **2.773.274.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn, bảy trăm bảy mươi ba tỷ, hai trăm bảy mươi tư triệu đồng chẵn).

5.3. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá là **554.655.000.000 đồng** (tương đương bằng 20% tổng giá trị khởi điểm của khu đất đấu giá) theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 03/7/2024.

5.4. Tiền bán hồ sơ mời 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).

5.5. Bước giá:

- Bước giá áp dụng cho đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất thu tiền một lần: 28.000.000.000 đồng/bước giá (Hai mươi tám tỷ đồng/bước giá).

- Bước giá áp dụng cho đấu giá quyền sử dụng đất khu đất giáo dục (trường THCS), cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm: 200.000.000 đồng/bước giá (Hai trăm triệu đồng/bước giá).

6. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

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

a) Nộp tiền lần 1: Trong thời hạn chậm nhất là 30 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 (không bao gồm cả tiền đặt trước).

b) Nộp tiền lần 2: Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

6.2. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền thuê đất trong thời hạn quy định thì bị coi là chậm nộp, đồng thời bị xử phạt về việc chậm nộp theo quy định của pháp luật.

6.3. 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.

6.4. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày, kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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 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 theo quy định.

6.5. Trường hợp cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất mà không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ 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 tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

7. Đối với khoản tiền hoàn trả ngân sách Nhà nước cho phần công trình hạ tầng kỹ thuật đã được Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền đầu tư:

7.1. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố kết quả trúng đấu giá, Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp hoàn trả phần kinh phí Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền đã đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu đất đấu giá. Giá trị tạm tính theo giá trị, khối lượng nghiệm thu hoàn thành theo hợp đồng xây dựng đã ký là **34.143.787.000 đồng** (*Bằng chữ: Ba mươi tư tỷ, một trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn đồng chẵn*).

7.2. Trường hợp giá trị quyết toán được cơ quan cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định lớn hơn giá trị **34.143.787.000 đồng**, Người trúng đấu giá phải nộp bổ sung theo giá trị quyết toán được duyệt. Trường hợp giá trị quyết toán được duyệt thấp hơn giá trị trên, Người trúng đấu giá sẽ được hoàn trả lại phần chênh lệch.

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

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền tiền trúng đấu giá tài sản gắn liền với đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường 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.

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

9.1. Dự kiến khu đất trên đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất (dự kiến tăng 5% so với giá khởi điểm) sẽ thu được: $2.773.274.000.000 \text{ đồng} \times 1,05 = 2.911.937.700.000 \text{ đồng}$.

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

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

- 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 các Điều 11, 12, 13 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

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

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

Đ

Giao Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền lựa chọn đơn vị đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

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

Ủy ban nhân dân quận Ngô Quyền, địa chỉ: Lô 26A, Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

III. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân quận 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 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.

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.

3. Giao Sở Tài chính: hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân quận 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.

4. Giao Chi cục Thuế khu vực III: 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.

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.

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.

(Chữ ký)

- 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./.

