SAO Y; VĂN PHÒNG, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG; 10/11/2026; 16:59:02 +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: 4765 /QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 10 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 phát triển nhà ở khu vực Cam Lộ, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng

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 quyết của Chính phủ số: 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 Quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai; số 66.21/2026/NQ-CP ngày 26/6/2026 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 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 thành phố Hải Phòng: 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/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 1125/TTr-SNNMT ngày 04/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu vực Cam Lộ, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng *(có phương án đấu giá chi tiết kèm theo)*.

2. Phê duyệt giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu vực Cam Lộ, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng: **187.353.292.000 đồng**.

(Bằng chữ: Một trăm tám mươi bảy tỷ, ba trăm năm mươi ba triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn đồng)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân phường Hồng Bàng 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 Ủy ban nhân dân phường Hồng Bàng 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.

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 Hồng Bàng, Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng 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;
- Cổng TTĐT 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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án phát triển nhà ở tại khu Cam Lộ, phường Hồng Bàng

(Kèm theo Quyết định số 4765/QĐ-UBND ngày 10/11/2026 của Chủ tịch 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 đấu giá được xác định thuộc vị trí 1 đường nhựa rộng 30m khu vực Hùng Vương (phường Hùng Vương cũ) STT 375 - Phụ lục III Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị phường Hồng Bàng ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng.

* Vị trí khu đất tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và khu đất tái định cư;
- Phía Đông: Giáp khu đất trống quy hoạch đất giáo dục;
- Phía Tây: Giáp khu đất nông nghiệp đường Nguyễn Trung Thành;
- Phía Nam: Giáp đường trục rộng 30m nối đường Cam Lộ đến đồng Đống Chuối.

* Phạm vi ranh giới khu đất xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Đại Cát 555 lập, được Phòng Xây dựng Nông nghiệp và Môi trường phường Hồng Bàng thẩm định và phê duyệt ngày 04/9/2026.

1.2. Diện tích, loại đất:

Theo Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng (cũ) về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án chỉnh trang đô thị theo quy hoạch (đoạn từ đường Cam Lộ đến Đồng Đống Chuối) và xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu Cam Lộ, phường Hùng Vương, điều chỉnh lần 2 tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 14/5/2026. Khu đất có tổng diện tích **19.505,35 m²** đã có mặt bằng sạch, trong đó:

Quy mô theo bảng cân bằng sử dụng đất tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt như sau:

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà ở liền kề	**9.402,18**	**48,20**
2	Đất cây xanh cảnh quan	**1.548,74**	**7,94**

3	Đất văn hóa (nhà sinh hoạt cộng đồng)	**89,52**	**0,46**
4	Đất giao thông và bãi đỗ xe	**8.464,91**	**43,40**
4.1	*Đất bãi đỗ xe cao tầng*	*809,26*	
4.2	*Đất giao thông*	*7.655,65*	
	Tổng	**19.505,35**	**100**

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

1.4. Tài sản gắn liền với đất: Không.

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

+ Đối với 9.402,18 m² đất ở: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn 50 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

+ Đối với 10.103,17 m² còn lại: *(bao gồm: đất cây xanh cảnh quan: 1.548,74 m²; đất văn hóa (nhà sinh hoạt cộng đồng): 89,52 m²; đất bãi đỗ xe cao tầng: 809,26 m²; đất làm đường giao thông: 7.655,65 m²)* người trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, tiến độ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, bàn giao cho cơ quan có chức năng để quản lý, sử dụng theo quy định.

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

4. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá và tổ chức 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 (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) Điều kiện chung khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 3 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.

- 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 Hồng Bàng (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 và điều chỉnh tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 14/05/2026.

- 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 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:

+ Từ quý IV/2026 đến hết quý IV/2031: Chuẩn bị đầu tư và thi công xây dựng, hoàn thiện các công trình.

+ Quý I năm 2032: Đưa dự án vào hoạt động.

- 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.

- Không thuộc trường hợp bị cấm theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

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

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 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.

- Phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án. Tổng mức đầu tư dự án là 583.437.317.000 đồng, gồm:

+ Tổng vốn đầu tư xây dựng của dự án là 392.842.000.000 đồng (theo bảng tính sơ bộ tổng chi phí thực hiện do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư xây dựng AE lập tháng 10 năm 2026).

+ Giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến: 187.353.292.000 đồng

+ Số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội được xác định bằng tỷ lệ của 20% diện tích đất ở là 1.768.293.000 đồng.

+ Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: 1.473.732.000 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 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 đã góp, có tài liệu chứng minh theo quy định 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 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, bảo đảm vốn chủ sở hữu đủ để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Trường hợp vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp không đủ 583.437.317.000 đồng (tổng mức đầu tư dự án) để thực hiện dự án thì 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.

- 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 quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- 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 có văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm b mục 4.2 nêu trên (khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP). 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 Chủ tịch 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 116.687.463.400 đồng (tương đương 20% tổng mức đầu tư dự án). Số dư tài khoản trên được xác định sau khi đã trừ đi phần 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 583.437.317.000 (tổng mức đầu tư dự án) để thực hiện dự án thì 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 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 bảo đảm để thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu vực Cam Lộ, phường Hồng Bàng". 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:

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

- Có bản sao có chứng thực thẻ Căn cước hoặc thẻ Căn cước công dân còn giá trị sử dụng 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).

- Hồ sơ, tài liệu, giấy tờ chứng minh đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá quy định tại mục 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 người có tài sản chủ trì và chịu trách nhiệm kết quả 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 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: Phương thức trả giá lên theo quy định của Luật đấu giá.

5.4. Phương thức xác định người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất và hợp lệ của Luật Đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá.

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, mức phí tham gia đấu giá, bước giá

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

- Diện tích tính tiền sử dụng đất: 9.402,18 m^2

- Khu đất đấu giá được xác định thuộc vị trí 1 đường có chiều rộng từ 30m trở lên đối với khu vực Hùng Vương (phường Hùng Vương cũ) (STT 375 - Phụ lục III. Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị), có mức giá là 25.000.000 đồng/m^2, thuộc STT 375 Phụ lục III. Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị phường Hồng Bàng kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng, có giá đất ở là 25.000.000 đồng/m^2, trong đó:

STT	Chia tuyến	Diện tích (m^2)	Giá đất ở vị trí 1 theo Bảng giá (đồng/m^2)	Tỷ lệ % xác định giá đất theo tuyến	Giá đất theo từng tuyến (đồng/m^2)	Hệ số mặt tiếp giáp	Giá trị khu đất theo Bảng giá đất (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)=(4)x(5)*	*(7)*	*(8)=(3)x(6)x(7)*

1	Tuyến I	4.086,37	25.000.000	100%	25.000.000	1,0	102.159.250.000
2	Tuyến II	5.315,81	25.000.000	60%	15.000.000	1,0	79.737.150.000
	Tổng	**9.402,18**					**181.896.400.000**

- 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;

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

Như vậy, giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

181.896.400.000 đồng × 1,03 = 187.353.292.000 đồng (*Một trăm tám mươi bảy tỷ, ba trăm năm mươi ba triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn đồng)*.

7.2. Nghĩa vụ tài chính 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:

Số tiền cụ thể: 11.336,4 m^2 x 130.000 đồng/m^2 = 1.473.732.000 đồng *(bằng chữ: một tỷ, bốn trăm bảy mươi ba triệu, bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng)*.

(Theo STT1 Bảng 01 bảng giá đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thuỷ sản kèm theo Nghị Quyết số 85/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: 1.768.293.000 đồng *(bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn đồng)*.

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 thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (theo điểm b khoản 1, Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính): 1.000.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

7.5. Bước giá:

Áp dụng bước giá với số tiền là: 3.000.000.000 đồng/bước giá *(Ba tỷ đồng/bước giá)*, tương đương khoảng 1,6% giá khởi điểm.

Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá áp dụng trong suốt quá trình trả giá.

8. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác

8.1. 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 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 15 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải hoàn thành việc nộp 50% tổng số tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá được công nhận (không bao gồm khoản tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước được đối trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp từ lần tiếp theo).

- Chậm nhất đến hết ngày thứ 30 kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn lại.

- 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.

Sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền, trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đấu giá đã được phê duyệt thì 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 *(quy định tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ)*.

8.2. Thời hạn thực hiện các khoản nghĩa vụ tài chính khác

a) Nộp khoản tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội

Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đầy đủ 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 là 1.768.293.000 đồng, theo thông báo của Sở Xây dựng.

Thời hạn thực hiện khoản nghĩa vụ này được xác định theo quy định pháp luật có liên quan và thể hiện cụ thể trong thông báo của Sở Xây dựng.

Trường hợp chậm nộp, người có nghĩa vụ nộp tiền phải thực hiện khoản tiền chậm nộp hoặc khoản tiền tương đương tiền chậm nộp theo khoản 2a Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, được bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP

b) Nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa

Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đầy đủ 1.473.732.000 đồng vào ngân sách thành phố để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa.

Việc nộp khoản tiền này phải hoàn thành trong 30 ngày tính từ khi người có nghĩa vụ nhận được thông báo của Sở Tài chính; thực hiện theo thông tin tài khoản và hướng dẫn thu nộp tại thông báo.

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 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 2% so với giá trị khởi điểm) sẽ thu được: 187.353.292.000 đồng x 1,02 = 191.100.358.840 đồng *(làm tròn thành 191.100.358.000 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 đất Dự án phát triển nhà ở khu Cam Lộ, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Bàng 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

11. Phương thức lựa chọn đơn vị đấu giá quyền sử dụng đất:

Giao Ủy ban nhân dân phường Hồng Bàng lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc 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, Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp.

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

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hồng Bàng; địa chỉ: Đường 5 mới, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

13. Tổ chức thực hiện:

13.1. Giao Ủy ban nhân dân phường Hồng Bàng:

- 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 Hồng Bàng 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 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./.