SAO Y; VĂN PHÒNG, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG; 10/11/2026; 17:28:52 +07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4767 /QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 10 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp và trung tâm tổ chức sự kiện tại lô đất I.14/CTHH-01 trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, 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 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 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 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 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 34/2026/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;

Căn cứ Quyết định số 3945/QĐ-UBND ngày 23/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp và trung tâm tổ chức sự kiện tại lô I.14/CTHH-01 trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1094/TTr-SNNMT ngày 29/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp và trung tâm tổ chức sự kiện tại lô đất I.14/CTHH-01 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 đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp và trung tâm tổ chức sự kiện tại lô đất I.14/CTHH-01 trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm, tại phường Thủy Nguyên:

648.229.900.580 đồng. *(Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tám tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, chín trăm nghìn, năm trăm tám mươi 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.

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, PCT TT UBND TP L.A. Quân;
- 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

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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp và trung tâm tổ chức sự kiện tại lô đất I.14/CTHH-01 trong Khu đô thị mới Bắc sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

(Kèm theo Quyết định số 4767/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

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

1.1. Vị trí: Thửa đất giáp 02 đường là đường Đỗ Mười và đường nội bộ trong khu Trung tâm Chính trị - Hành chính Bắc sông Cấm, thuộc vị trí 1 đường Đỗ Mười đoạn từ chân cầu Hoàng Văn Thụ đến hết khu đô thị Hoàng Huy New City, số thứ tự 16 - phụ lục III Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị phường Thủy Nguyên ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng.

+ Phía Bắc giáp khu đất trống.

+ Phía Nam giáp khu đất trống và đường trục quy hoạch Đông - Tây.

+ Phía Đông giáp đường trục quy hoạch Bắc - Nam.

+ Phía Tây giáp đường Đỗ Mười.

1.2. Diện tích, loại đất:

Theo Công văn số 3251/UBND-XDNN&MT ngày 30/9/2026 của Ủy ban nhân dân phường Thủy Nguyên về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, khu đất có tổng diện tích: 19.631,0 m^2, trong đó:

- Đất xây dựng công trình: 14.966,29 m^2, gồm:

+ Đất công trình thương mại thấp tầng: 3.185,38 m^2.

+ Đất công trình hỗn hợp HH-01 (thương mại dịch vụ-căn hộ): 6.325,3 m^2.

+ Đất thương mại dịch vụ: 5.455,61 m^2.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 3.417,2 m^2.

- Đất giao thông: 1.247,51 m^2.

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

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Trên mặt bằng khu đất có một phần tuyến đường giao thông nội bộ ĐTNB-07A dài 127,38 m, diện tích 2.165,5 m^2 và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bố trí theo tuyến đường; giá trị xây dựng 3.847.813.927 đồng (theo Công văn số 969/BQLPTĐT-QLCL ngày 17/10/2023 của Ban Quản lý dự án phát triển đô thị và đầu tư xây dựng công trình dân dụng và Trích đo hiện trạng tỷ

lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật – Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02/11/2023).

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

a) Hình thức sử dụng đất:

- Diện tích: 6.325,3 m^2 đất công trình hỗn hợp (thương mại, dịch vụ - căn hộ): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Diện tích: 13.305,7 m^2 (gồm: đất công trình thương mại thấp tầng: 3.185,38 m^2; đất thương mại dịch vụ: 5.455,61 m^2; đất cây xanh sử dụng công cộng: 3.417,2 m^2; đất giao thông: 1.247,51 m^2): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

b) 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.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Tháng 12/2026.

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.

- 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 chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân phường Thủy Nguyên chấp thuận tại Công văn số 3251/UBND-XDNN&MT ngày 30/9/2026.

- 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 thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3945/QĐ-UBND ngày 23/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Dự án thuộc khu vực cần bảo đảm an ninh; nhà đầu tư không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở theo Quyết định số 3945/QĐ-UBND ngày 23/9/2026 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 3945/QĐ-UBND ngày 23/9/2026.

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: 4.680.348.000.000 đồng.

+ Giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 648.229.900.580 đồng.

+ Số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa: 2.124.785.000 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 24/7/2024 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 16/10/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Xây dựng): 1.189.615.728 đồng.

+ Hoàn trả một phần tuyến đường giao thông nội bộ ĐTNB-07A dài 127,38 m, diện tích 2.165,5 m^2 và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bố trí theo tuyến đường, số tiền 3.847.813.927 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 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 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:

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất: 6.325,3 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: 69.243.324 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 = 1,2:

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

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo quy hoạch (K2) là 1,2 (do hệ số sử dụng đất =17);

+ 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:

6.325,3 m^2 x 69.243.324 đồng/m^2 x 1,2 = **525.581.756.757** đồng (1)

b) Đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ:

- Diện tích đất tính thu tiền thuê đất: 13.305,7 m^2

- Giá đất bình quân thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm 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: 9.036.975 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 = 1,02;

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

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo quy hoạch (K2) là 1,02 (do hệ số sử dụng đất = 5);

+ 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 thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn 50 năm:

13.305,7 m^2 x 9.036.975 đồng/m^2 x 1,02 = 122.648.143.823 đồng (2)

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

648.229.900.580 đồng. *(Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tám tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, chín trăm nghìn, năm trăm tám mươi 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-TNMT ngày 06/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên).

Số tiền cụ thể: 16.344,5 m^2 x 130.000 đồng/m2 = **2.124.785.000 đồng.**

- 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 24/7/2024 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 16/10/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Xây dựng): **1.189.615.728 đồng.**

- Hoàn trả một phần tuyến đường giao thông nội bộ ĐTNB-07A dài 127,38 m, diện tích 2.165,5 m^2 và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật bố trí theo tuyến đường, số tiền **3.847.813.927 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; thực hiện theo pháp luật về đấu giá tài sản và

điểm c khoản 1 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.

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: Bằng 2,5% giá trị 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 sử dụng đất, 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 của cơ quan thuế.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế.
- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

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

648.229.900.580 đồng x 1,05 = **680.641.395.609 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 đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp và trung tâm tổ chức sự kiện tại lô đất I.14/CTHH-01 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 thành phố Hải Phòng, 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 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 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 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 xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

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./.