

Số: 3443 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 26 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ để thực hiện
Dự án đầu tư xây dựng khách sạn tại thôn Bến, đặc khu Cát Hải

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật giá ngày 19/6/2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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 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 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của 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;

Căn cứ 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 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 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 757/TTr-SNNMT ngày 11/8/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khách sạn tại thôn Bến, đặc khu Cát Hải (có Phương án đấu giá chi tiết kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Thực hiện việc xác định, trình, phê duyệt phương án giá đất, giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Hướng dẫn Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải tổ chức thực hiện các thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Giao Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải 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.

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, Trưởng Thuế thành phố Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải 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, các PCT UBND TP;
- PCVP UBND TP P.A. Tuấn;
- Công TTĐT TP (đăng tải);
- Các Phòng: NNMT, TC, XDCT;
- Lưu: VT, N.V.Long.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Quân





PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ để thực hiện Dự án đầu tư
xây dựng khách sạn tại thôn Bến, đặc khu Cát Hải**
(Kèm theo Quyết định số **3443** /QĐ-UBND ngày **26** 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 lô đất: Tại thôn Bến, đặc khu Cát Hải, khu đất được xác định Vị trí 1 đường tỉnh 356 đoạn đường từ Bến phà Cái Viêng đến hết khu tái định cư Hùng Sơn, Phụ lục II số thứ tự 1819 Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn theo Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng.

- + Phía Đông Bắc giáp đường vào cổng khu hậu cần nghề cá;
- + Phía Tây Bắc giáp đường Tỉnh 356;
- + Phía Tây Nam giáp khu đất điểm giao dịch hàng hóa xã Trân Châu (cũ);
- + Phía Nam giáp tuyến đường hiện hữu.

1.2. Diện tích, loại đất: Theo Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 16/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Cát Hải về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ tại thôn Bến, xã Trân Châu, huyện Cát Hải. Trong đó:

Khu đất có tổng diện tích: 883,85m², trong đó:

- + Đất xây dựng công trình thương mại là: 503,09m²
- + Đất cây xanh: 189,08m²
- + Đất sân vườn nội bộ: 191,68m²

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

1.4. Tài sản gắn liền với đất: Không.

1.5. Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất được kết nối với đường tỉnh 356 trên địa bàn Đặc khu Cát Hải.

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

2.1. Hình thức cho thuê đất: Cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. 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.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Quý IV/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, xây dựng, quản lý, vận hành khách sạn hoặc các dự án có tính chất tương tự theo quy định của pháp luật.

- 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 10 Điều 1 Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 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 huyện Cát Hải phê duyệt tại Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 16/5/2024.

- 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 1609/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 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: 24 tháng kể từ ngày tổ chức trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất và được nhà nước 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. Tổng mức đầu tư dự án gồm các loại chi phí sau:

+ Chi phí sơ bộ vốn đầu tư của dự án theo Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư: 19.845.000.000 đồng.

+ Giá trị tiền sử dụng đất dự kiến: 4.261.420.000 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 2024 và thời điểm gần nhất năm 2025 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.

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

7.1. Dự kiến giá khởi điểm: Khu đất được xác định vị trí, diện tích từng tuyến theo Bảng giá đất tại Biên bản ngày 08/5/2026 giữa Ban Quản lý dự án đặc khu Cát Hải và Phòng Kinh tế đặc khu Cát Hải: Tuyến I, đường tỉnh 356 đoạn đường từ Bến phà Cái Viêng đến hết khu tái định cư Hùng Sơn, Phụ lục II, số thứ tự 1819, Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn theo Nghị quyết số 85/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố. Giá đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 1 là: 6.750.000 đồng/m².

Dự kiến giá khởi điểm: $883,85 \text{ m}^2 \times 6.750.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50/70 = 4.261.420.000 \text{ đồng}$. (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi một triệu bốn trăm hai 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): 400.000 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 trưởng 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).

7.4. Bước giá: Đề xuất áp dụng 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 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 thuê đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% 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 thuê đất còn lại theo thông báo.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

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

Dự kiến khu đất trên đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất (dự kiến tăng 5% so với giá đất khởi điểm) sẽ thu được: $4.261.420.000 \text{ đồng} \times 1,05 = 4.474.491.000 \text{ đồng}$.

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

Giao Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải 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 đặc khu Cát Hải.

13. Tổ chức thực hiện:

13.1. Giao Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải:

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

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

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

13.2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Thực hiện bàn giao đất cho người trúng đấu giá, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

13.3. Giao Sở Tài chính: Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải thực hiện quyết toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

13.4. Giao Thuế thành phố Hải Phòng: Thông báo, hướng dẫn, đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

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

13.6. Giao Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND đặc khu Cát Hải, người trúng đấu giá thực hiện trình tự xây dựng công trình đảm bảo dự án không ảnh hưởng xấu đến cảnh quan thiên nhiên, những giá trị về địa chất, địa mạo, hệ sinh thái, đa dạng sinh học; những vấn đề về di tích, di vật, cổ vật, di chỉ khảo cổ..... tại quần đảo Cát Bà.

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./

HẢI PHÒNG