

Số: 1940/QĐ-UBND

Hải An, ngày 27 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 76 lô đất
thuộc 03 ô đất N3, N5, N9 tại mặt bằng khu tái định cư 9,2 ha
phường Hải An, thành phố Hải Phòng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HẢI AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024; 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 các 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; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 151/2024/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; 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 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026-NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ 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;

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: số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 về việc ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố; 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 trong bảng giá đất trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 Nghị định 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 dỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Văn bản số 1490/UBND-NNMT ngày 13/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc đề nghị được sử dụng một số lô đất tại Khu tái định cư 9,2ha để đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở trên địa bàn phường Hải An;

Căn cứ Quyết định số 1742/QĐ-UBND ngày 14/7/2026 của Ủy ban nhân dân phường Hải An về việc giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với 76 lô đất thuộc 03 ô đất N3, N5, N9 tại mặt bằng Khu tái định cư 9,2 ha phường Hải An, thành phố Hải Phòng;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường tại Tờ trình số 114/TT-BQLDA ngày 24/7/2026 và phòng Xây dựng và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 76 lô đất thuộc 03 ô đất N3, N5, N9 tại mặt bằng khu tái định cư 9,2 ha phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

(có Phương án đấu giá chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường hoàn thiện hồ sơ đấu giá, triển khai các thủ tục tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Giao phòng Kinh tế giúp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường thẩm định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Giao phòng Xây dựng và Môi trường phường thực hiện xác định giá đất cụ thể chuyển Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường, phòng Kinh tế thẩm định để làm cơ sở xác định giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; hướng dẫn, giám sát Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường tổ chức thực hiện các thủ tục, hồ sơ 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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường, Trưởng các phòng: Xây dựng và Môi trường, Kinh tế; Phó Giám đốc phụ trách

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường; Thủ trưởng các phòng, đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân phường chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Công thông tin điện tử của thành phố./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND phường;
- Các phòng: KT, XDMT;
- BQLDA ĐTXD phường;
- C, các PCVP;
- Lưu: VT, XDMT.

CHỦ TỊCH

Cao Huy Hiếu

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 76 lô đất thuộc 03 ô đất N3, N5, N9 tại mặt bằng khu tái định cư 9,2 ha phường Hải An, thành phố Hải Phòng
(Kèm theo Quyết định số 1940/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hải An)

1. Vị trí, diện tích đất, loại đất, hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với khu đất đấu giá

1.1. Vị trí khu đất:

Khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất thuộc 03 ô đất N3, N5, N9 tại mặt bằng Khu tái định cư 9,2 ha phường Hải An, thành phố Hải Phòng (theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo Quyết định số 4885/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của Ủy ban nhân dân quận Hải An về việc phê duyệt quy hoạch 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư tại khu đất 9,2 ha phường Thành Tô, quận Hải An).

1.2. Diện tích của 76 lô đất:

Tổng diện tích 76 lô để đấu giá quyền sử dụng đất: **4.038,67m²**, gồm:

- Ô ký hiệu N3 có 22 lô đất với diện tích: 1.302,63m²;
- Ô ký hiệu N5 có 30 lô đất với diện tích 1.259,25m²;
- Ô ký hiệu N9 có 24 lô đất với diện tích: 1.476,79m².

Cụ thể:

STT	Diện tích từng lô (m ²)	Số lượng (lô)	Số hiệu lô đất
1	40,7	12	từ lô N5-2 đến lô N5-13
2	42,1	17	từ lô N5-21 đến lô N5-37
3	60,0	18	từ lô N3-2 đến lô N3-10; từ lô N3-13 đến lô N3-21
4	61,03	11	từ lô N9-2 đến lô N9-12
5	63,08	11	từ lô N9-13 đến lô N9-23
6	56,0	2	N3-1; N3-22
7	61,55	1	N3-11
8	49,08	1	N3-12
9	55,15	1	N5-1
10	55,71	1	N9-1
11	55,87	1	N9-24
		76 lô	

1.3. Loại đất: Đất ở đô thị.

1.4. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

1.5. Hạ tầng kỹ thuật:

Hiện trạng 76 lô đất đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật kết nối giao thông trong khu vực, cụ thể:

- Lô bám mặt đường nội bộ rộng 12m trong khu đấu giá: 44 lô;
- Lô bám mặt đường nội bộ rộng 13,5m trong khu đấu giá: 11 lô;
- Lô bám mặt đường rộng 50,5m (đường Bùi Viện): 11 lô;
- Lô bám 02 mặt đường nội bộ rộng 12m (lô góc): 03 lô;
- Lô bám 02 mặt đường nội bộ rộng 12m và 13,5m (lô góc): 03 lô;
- Lô bám 02 mặt đường nội bộ rộng 50,5m và 12m (lô góc): 01 lô;
- Lô bám mặt đường nội bộ rộng 12m và có đường đâm: 03 lô.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất

2.1. Mục đích: Đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

2.2. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, trả tiền sử dụng đất một lần.

2.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đã được Ủy ban nhân dân quận Hải An phê duyệt tại Quyết định số 4885/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 về việc phê duyệt quy hoạch 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư tại khu đất 9,2 ha tại phường Thành Tô, quận Hải An.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

- Hoàn thiện hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất: trong tháng 7, 8/2025.
- Thời gian tổ chức đấu giá: trong tháng 8/2026.

4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Người tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Thuộc đối tượng được nhà nước giao đất ở quy định tại Điều 119 và đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

- Không thuộc các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian quy định.

- Người tham gia đấu giá phải nộp đủ số tiền đặt trước theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.
- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hợp lệ do tổ chức thực hiện bán đấu giá phát hành (theo mẫu có trong hồ sơ), phải ghi đầy đủ các thông tin có trong đơn đăng ký, không được tẩy, xóa thông tin trong đơn, đổi đơn đăng ký tham gia đấu giá.
- Có bản sao căn cước/căn cước công dân của người tham gia đấu giá.
- Trong trường hợp là người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền hợp pháp.

5. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá

5.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc tuân thủ quy định pháp luật, bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, liên tục, công bằng, khách quan, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên tham gia.
- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan.

5.2. *Hình thức đấu giá:* Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp.

5.3. *Phương thức đấu giá:* Đấu giá bằng phương thức trả giá lên.

6. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

Thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024); Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 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; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

7. Giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá, bước giá, dự kiến giá trị thu được từ đấu giá

7.1. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Số TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích từng lô (m ²)	Giá cụ thể (đồng/m ²)	Giá khởi điểm từng lô (đồng/lô)	Tiền đặt trước (=50% giá khởi điểm của lô đất) (đồng/lô)
1	2	3	4	5 = 3 x 4	6 = 5 x 50%
I	N3	1.302,63		40.085.255.000	20.042.627.500
1	N3-1	56,00	33.000.000	1.848.000.000	924.000.000
2	N3-2	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000

Số TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích từng lô (m ²)	Giá cụ thể (đồng/m ²)	Giá khởi điểm từng lô (đồng/lô)	Tiền đặt trước (=50% giá khởi điểm của lô đất) (đồng/lô)
3	N3-3	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
4	N3-4	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
5	N3-5	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
6	N3-6	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
7	N3-7	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
8	N3-8	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
9	N3-9	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
10	N3-10	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
11	N3-11	61,55	38.500.000	2.369.675.000	1.184.837.500
12	N3-12	49,08	38.500.000	1.889.580.000	944.790.000
13	N3-13	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
14	N3-14	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
15	N3-15	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
16	N3-16	60,00	28.500.000	1.710.000.000	855.000.000
17	N3-17	60,00	28.500.000	1.710.000.000	855.000.000
18	N3-18	60,00	28.500.000	1.710.000.000	855.000.000
19	N3-19	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
20	N3-20	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
21	N3-21	60,00	30.000.000	1.800.000.000	900.000.000
22	N3-22	56,00	33.000.000	1.848.000.000	924.000.000
II	N5	1.259,25		37.942.950.000	18.971.475.000
1	N5-1	55,15	33.000.000	1.819.950.000	909.975.000
2	N5-2	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
3	N5-3	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
4	N5-4	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
5	N5-5	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
6	N5-6	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
7	N5-7	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
8	N5-8	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
9	N5-9	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
10	N5-10	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000

Số TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích từng lô (m ²)	Giá cụ thể (đồng/m ²)	Giá khởi điểm từng lô (đồng/lô)	Tiền đặt trước (=50% giá khởi điểm của lô đất) (đồng/lô)
11	N5-11	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
12	N5-12	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
13	N5-13	40,70	30.000.000	1.221.000.000	610.500.000
14	N5-21	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
15	N5-22	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
16	N5-23	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
17	N5-24	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
18	N5-25	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
19	N5-26	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
20	N5-27	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
21	N5-28	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
22	N5-29	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
23	N5-30	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
24	N5-31	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
25	N5-32	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
26	N5-33	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
27	N5-34	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
28	N5-35	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
29	N5-36	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
30	N5-37	42,10	30.000.000	1.263.000.000	631.500.000
III	N9	1.476,79		55.854.865.000	27.927.432.500
1	N9-1	55,71	38.500.000	2.144.835.000	1.072.417.500
2	N9-2	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
3	N9-3	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
4	N9-4	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
5	N9-5	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
6	N9-6	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
7	N9-7	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
8	N9-8	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
9	N9-9	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000

Số TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích từng lô (m ²)	Giá cụ thể (đồng/m ²)	Giá khởi điểm từng lô (đồng/lô)	Tiền đặt trước (=50% giá khởi điểm của lô đất) (đồng/lô)
10	N9-10	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
11	N9-11	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
12	N9-12	61,03	35.000.000	2.136.050.000	1.068.025.000
13	N9-13	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
14	N9-14	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
15	N9-15	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
16	N9-16	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
17	N9-17	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
18	N9-18	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
19	N9-19	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
20	N9-20	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
21	N9-21	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
22	N9-22	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
23	N9-23	63,08	40.000.000	2.523.200.000	1.261.600.000
24	N9-24	55,87	44.000.000	2.458.280.000	1.229.140.000
Tổng cộng (= I+II+III)		4.038,67		133.883.070.000	66.941.535.000

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

- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở cho cá nhân theo quy định của Luật Đất đai thì tiền đặt trước tối thiểu là mười phần trăm (10%) và tối đa là năm mươi phần trăm (50%) giá khởi điểm (*quy định tại Điều 2 Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ*).

- Trường hợp trúng đấu giá: 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 (*quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và Luật Đấu giá tài sản*).

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế phiên đấu giá, quy định của pháp luật sẽ được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoàn trả khoản tiền đặt trước đã nộp và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận (*quy định tại khoản 4 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 24, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản 2024*).

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước đã nộp trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, vị trí, diện tích lô đất đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

7.3. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá: (quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính)

200.000 đồng/01 bộ hồ sơ (Hai trăm nghìn một bộ hồ sơ).

7.4. Bước giá, cách áp dụng bước giá: (quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2024)

- Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch 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.

- Đề xuất áp dụng bước giá với các lô đất đấu giá: 100.000.000 đồng/bước giá (Một trăm triệu đồng).

- Giá trả trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá.

7.5. Dự kiến giá trị thu được từ kết quả đấu giá

Đưa 76 lô đất trên ra đấu giá dự kiến sẽ thu được tăng 5% so với giá khởi điểm là 140.577.224.000 đồng.

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

8.1. Thông báo nộp tiền:

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

8.2. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá nộp tiền theo thời hạn thông báo của cơ quan thuế và trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt.

- Nộp tiền lần 1: Trong thời hạn 10 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 của cơ quan thuế (bao gồm cả tiền đặt trước).

- Nộp tiền lần 2: Trong thời hạn 10 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất còn lại 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 đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định ở trên thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý

đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền 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 cọc theo quy định.

- Cơ quan thuế thông báo cho Ủy ban nhân dân phường (qua phòng Xây dựng và Môi trường phường) về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính liên quan để phục vụ hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

9. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở (quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 66.11/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ)

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

- + Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá.

- + Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng thông tin đấu giá tài sản Quốc gia; việc khiếu nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định.

10. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và bàn giao đất tại thực địa

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền tiền trúng đấu giá, Phòng Xây dựng và Môi trường tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và bàn giao đất tại thực địa theo quy định.

11. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện phiên đấu giá

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

- + Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Hải An thực hiện các thủ tục để tổ chức đấu giá theo quy định.

+ Địa chỉ: Trụ sở Ủy ban nhân dân phường Hải An, số 10/15A đường Lê Hồng Phong, phường Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện phiên đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tổ chức thực hiện lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ, khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) và Thông tư số 19/2024/TT- BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp.

12. Tổ chức thực hiện

12.1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường có trách nhiệm:

- Tổ chức triển khai thực hiện nội dung theo Phương án đấu giá đã được phê duyệt và đảm bảo quy định của pháp luật.

- Thực hiện lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất theo quy định.

- Có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả đấu giá gửi phòng Xây dựng và Môi trường thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

12.2. Phòng Xây dựng và Môi trường phường:

- Hướng dẫn, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng triển khai thực hiện Phương án đấu giá đảm bảo quy định của pháp luật.

- Thẩm định hồ sơ, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường quyết định phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

- Cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thẩm định hồ sơ đấu giá trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chuyển Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất sang Thuế cơ sở 1 thành phố Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan ngay sau khi Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực để triển khai các công việc tiếp theo.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường ban hành Quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hải An để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

12.3. Thuế cơ sở 1 - thành phố Hải Phòng có trách nhiệm:

- Thông báo cho người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí phải nộp theo quy định trong thời gian 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 phường Hải An

- Theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí phải nộp theo quy định; có thông báo gửi phòng Xây dựng và Môi trường phường về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá.

12.4. Đơn vị được lựa chọn thực hiện cuộc đấu giá:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan, trong đó thể chế rõ nội dung, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và theo Phương án này.

- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và công khai tại địa phương trên hệ thống truyền thanh và các hình thức tuyên truyền khác trên địa bàn thành phố.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ đấu giá có liên quan đến Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường theo quy định.

12.5. Công an phường: Xây dựng kế hoạch đảm bảo an ninh trật tự trước, trong và sau khi kết thúc phiên đấu giá.

12.6. Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm phối hợp thực hiện./.
