

Hải Dương, ngày 05 tháng 10 năm 2026

Số: 66 /TTr-XD,NN&MT

**TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất khu đất phòng Kinh tế cũ Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tại số 47 Bắc Kinh, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng**

Kính gửi: Chủ tịch UBND phường Hải Dương

*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 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;*

*Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15;*

*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 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 về cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính;*

*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 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 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; số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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: 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; 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;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: Số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 quy định về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10/7/2026 quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026; số 5266/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 về việc chuyển giao 03 cơ sở nhà, đất từ Ủy ban nhân dân phường Hải Dương về Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý, khai thác;

Căn cứ Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu IG (phân khu khu vực trung tâm) thành phố Hải Dương tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 22/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Hải Dương về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất phòng Kinh tế cũ Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tại số 47 Bắc Kinh, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ Công văn số 1593/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 07/8/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc lập Trích lục địa chính, xác định vị trí, chia tuyến phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất các cơ sở nhà, đất dôi dư do Trung tâm Phát

*triển quỹ đất thành phố đang quản lý (kèm theo Trích lục bản đồ địa chính và Sơ đồ chia tuyến thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 07/8/2026);*

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng tại Công văn số 554/TTPTQĐTPHP-KTPTQĐ ngày 24/9/2026 về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất phòng Kinh tế cũ Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tại số 47 Bắc Kinh, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng và hồ sơ.

Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường đề nghị Chủ tịch UBND phường phê duyệt Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất phòng Kinh tế cũ Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tại số 47 Bắc Kinh, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng như sau:

- Tổng diện tích khu đất thực hiện đấu giá: 187,7 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Tuyến I: 134,6 m<sup>2</sup>

+ Tuyến II: 53,1 m<sup>2</sup>

- Giá đất trong Bảng giá đất: Đường Bắc Kinh đoạn từ đầu đường đến cuối đường (*theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025; số 85/NQ-HĐND ngày 17/12/2025 về Ban hành Bảng giá lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng*)

+ Tuyến I: 64.800.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Tuyến II: 38.500.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Hệ số điều chỉnh giá đất  $K=K_1 \times K_2 \times K_3=1,0$ , trong đó:

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo mức biến động thị trường  $K_1=1,0$ ;

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo quy hoạch  $K_2=1,0$  (*Thửa đất nằm trong quy hoạch đất ở, có hệ số sử dụng đất 3,0*);

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất  $K_3=1,0$ .

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất = Diện tích đấu giá x Giá trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất (K) = 134,6 m<sup>2</sup> x 64.800.000 đồng/m<sup>2</sup> x 1,0 + 53,1 m<sup>2</sup> x 38.500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 1,0 = **10.766.430.000 đồng**

(*Bằng chữ: Mười tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng*).

Mức giá khởi điểm trên là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước đến ranh giới khu đất; chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số tiền hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất vào ngân sách nhà nước theo

giá trị tại sổ hạch toán của đơn vị được giao quản lý sản tại thời điểm bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

Vậy Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND phường Hải Dương xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HS, XD, NN&MT (Thắng).



**Lê Thanh Tùng**