PHƯƠNG ÁN
Đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở đối với 36 lô đất tại thôn Đoàn Xá, xã Kiến Hải, thành phố Hải Phòng

(Kèm theo Quyết định số 1860/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

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.

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;

Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; 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;

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 18/5/2025.

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: số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng về việc 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, 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 HĐND thành phố Hải Phòng về việc ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố.

Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 0/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026;

Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của Ủy ban nhân dân

thành phố Hải Phòng quy định phân cấp một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai và trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố.

Văn bản số 7450/SNNMT-KTĐGĐ ngày 06/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất; Công văn số 11001/SNNMT-KTĐGĐ ngày 18/12/2025 về việc đôn đốc, hướng dẫn công bố kế hoạch, danh mục khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Văn bản số 3401/SNNMT-KTĐGĐ ngày 01/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc xác định giá khởi điểm để thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở.

Văn bản số 2320/UBND-XDNN&MT ngày 12/8/2026 của Ủy ban nhân dân xã Kiến Hải về việc chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đối với 02 dự án xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ hẹp vào mục đích làm nhà ở tại thôn Đoan Xá, thôn Đoàn Xá, xã Kiến Hải;

Mảnh trích đo địa chính số 56-2026 tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ Phần Xây dựng Thương mại và Đo đạc bản đồ BHS lập, được Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường ký xác nhận ngày 28/8/2026.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất, hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất.

1.1. Vị trí: Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở trên địa bàn thôn Đoàn Xá, xã Kiến Hải có tổng diện tích 4.822,7 m^2 gồm 36 lô, cụ thể:

STT	Vị trí	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)
I	**Lô LK01**		**1.820,9**
1	Khu vực 1, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, đường 404 (lô 2 mặt đường)	LK01-1	209,3
2	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK01-2	130,4
3	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK01-3	129,1
4	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK01-4	127,9
5	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK01-5	126,6

6	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK01-6	125,4
7	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK01-7	125,0
8	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK01-8	173,3
9	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét (lô 2 mặt đường)	LK01-9	163,6
10	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK01-10	160,2
11	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK01-11	118,6
12	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK01-12	116,7
13	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK01-13	114,8
II	**Lô LK02**		**1.333,4**
1	Khu vực 1, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, đường 404	LK02-1	143,4
2	Khu vực 1, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, đường 404 (lô 2 mặt đường)	LK02-2	175,1
3	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-3	117,5
4	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-4	116,5
5	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-5	115,6
6	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-6	114,0
7	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-7	113,1
8	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-8	112,1
9	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-9	111,2
10	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét	LK02-10	110,2
11	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 13,0 mét (lô 2 mặt đường)	LK02-11	104,7

III	**Lô LK03**		**840,9**
1	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK03-1	131,4
2	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK03-2	134,9
3	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK03-3	138,4
4	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK03-4	141,9
5	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK03-5	145,4
6	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK03-6	148,9
IV	**Lô LK04**		**827,5**
1	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK04-1	156,0
2	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, mặt cắt đường 8,5 mét	LK04-2	156,0
3	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, đường trục thôn (lô 2 mặt đường)	LK04-3	155,5
4	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, đường trục thôn	LK04-4	120,0
5	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, đường trục thôn	LK04-5	120,0
6	Khu vực 3, vị trí 1: Khu đất đấu giá vào mục đích đất ở thôn Đoàn Xá, đường trục thôn	LK04-6	120,0

1.2. Loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không.

1.4. Hiện trạng sử dụng đất: Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ.

1.5. Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, gồm các hạng mục đường giao thông, hè phố, hệ thống thoát nước, cây xanh, hệ thống cấp nước, hệ thống điện.

2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.2. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

Hoàn thiện hồ sơ đấu giá: Dự kiến trong tháng 11 năm 2026.

Tổ chức đấu giá theo thông báo của đơn vị được lựa chọn thực hiện cuộc bán đấu giá: Dự kiến trong tháng 11 năm 2026.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; điều kiện tổ chức cuộc đấu giá

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

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 có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất mà mình tham gia đấu giá và sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch đối với lô đất trúng đấu giá.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá phải nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước trong thời gian quy định cho tổ chức đấu giá tài sản.

Tuân thủ quy chế đấu giá và chấp nhận giá khởi điểm khi đăng ký tham gia đấu giá.

4.3. Người không được tham gia đấu giá:

Căn cứ khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 01/2016/QH14:

"4. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá: a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình; b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản; c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này; đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó."

4.4. Điều kiện tổ chức đấu giá

Một lô đất đấu giá chỉ được tổ chức khi có ít nhất từ hai (02) người tham gia đấu giá trở lên.

Trong trường hợp một lô đất khi đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá, hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá, hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ thì không tổ chức đấu giá lô đất đó.

5. Chi phí, nguồn kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá: Bao gồm các khoản chi theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

(Trong đó, giá dịch vụ đấu giá thực hiện theo Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản. Cụ thể như sau: Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm/cuộc đấu giá từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng: Mức tối đa giá dịch vụ đấu giá tài sản là 40,91 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm).

- Nguồn kinh phí: Từ ngân sách xã và các nguồn vốn hợp pháp khác.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

6.1. Dự kiến giá khởi điểm: 34.890.880.000 đồng (*bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ, tám trăm chín mươi triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng*).

6.2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: 30% giá khởi điểm, **10.467.264.000** đồng (*bằng chữ: Mười tỷ, bốn trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

6.3. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật:

- Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã ban hành thông báo, người trúng đấu giá phải nộp số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính, cụ thể: *Lô đất có mức giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là 100.000đ/hồ sơ; Lô đất có mức giá khởi điểm từ 1 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là 200.000đ/hồ sơ.*

(Đính kèm biểu chi tiết).

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

7.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về việc 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.

- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời đấu giá. Mỗi một hồ sơ mời đấu giá tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01 (một) thửa đất đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt trước (theo quy định tại mục 11 của phương án này); mỗi một thửa đất đăng ký được phát một phiếu trả giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký.

- Trường hợp vì lý do khách quan mà không tổ chức được phiên đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời gian 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

7.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

7.3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên, đấu giá theo từng lô đất. Giá trả tính theo $1m^2$.

7.4. Bước giá, cách áp dụng bước giá: (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.

+ Bước giá đề xuất với các lô đất đấu giá: **100.000 đồng/m2** *(Một trăm nghìn đồng cho một mét vuông).*

- Cách áp dụng bước giá:

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

7.5. Xác định người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất và hợp lệ

8. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Kiến Hải thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, địa chỉ: Thôn Lão Phong, xã Kiến Hải, thành phố Hải Phòng (trụ sở UBND xã Tân Phong cũ).

9. Lựa chọn đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã tổ chức thực hiện lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản; khoản 7 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP *(sửa đổi bởi điểm đ, khoản 9, Điều 4 Nghị định số*

226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ: "Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. ..."

10. Về thu, nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản thu khác (nếu có):

a) 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 UBND xã, 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.

b) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Nộp lần 1: Trong thời hạn **15** ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo *(bao gồm cả tiền đặt trước)*;

- Nộp lần 2: Trong vòng **10** ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

c) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá, 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 sử dụng đất trong thời hạn quy định tại thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền phải nộp thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền phải nộp theo quy định.

Ngoài số tiền trúng đấu giá và lệ phí liên quan, người trúng đấu giá còn phải nộp số tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa theo quy định: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã ban hành thông báo, người trúng đấu giá phải nộp số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

11. Hủy kết quả trúng đấu giá

Căn cứ tại điểm c, khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/204/NĐ-CP của Chính phủ *(sửa đổi bởi điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP)*:

"Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này 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 đặt cọc. ..."

- Căn cứ tại Khoản 1, 2 Điều 3 Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP:

"1. 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: a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá. 2. 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 ... 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 quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá ..."

12. 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, phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã 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.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường

- Tham mưu, trình UBND xã ban hành Phương án đấu giá; giá khởi điểm và Quyết định đấu giá.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cung cấp bản đồ quy hoạch chia lô để phục vụ cho công tác tổ chức đấu giá.

- Chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan cắm mốc, phân lô và chuẩn bị mặt bằng để giao đất cho người trúng đấu giá tài sản.

- Tham mưu, trình UBND xã phê duyệt công nhận, hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá tài sản.

- Tham gia giám sát cuộc đấu giá, tổng hợp và báo cáo kết quả đấu giá, trình UBND xã phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

- Chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan tổ chức bàn giao đất và tham mưu việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Kiến Thụy cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Phòng Kinh tế

- Tham mưu, trình UBND xã bố trí kinh phí, hướng dẫn lập dự toán, thanh quyết toán chi phí phục vụ cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phối hợp với cơ quan Thuế và các đơn vị liên quan để đôn đốc, giám sát người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo đúng tiến độ quy định.

- Tham gia giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm tính công khai, minh bạch.

- Thực hiện chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá theo quy định.

3. Văn phòng HĐND và UBND

- Phối hợp với đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện các công việc liên quan đến công bố, công khai; thực hiện niêm yết thông báo, công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất trên đài phát thanh xã, cổng thông tin điện tử của xã, trụ sở UBND xã nơi có đất thực hiện đấu giá.

- Phối hợp với các cơ quan chuyên môn của xã kiểm tra thủ tục pháp lý, đảm bảo tổ chức đấu giá diễn ra theo đúng quy định của pháp luật.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan giám sát tổ chức đấu giá, thực hiện các nội dung trong phương án này và quy trình của pháp luật trong quá trình đấu giá.

4. Công an xã: Thực hiện đảm bảo an ninh trật tự trước, trong và sau khi kết thúc cuộc đấu giá.

5. Thuế cơ sở 6 thành phố Hải Phòng

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

- Thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

- Thu thuế trước bạ đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thông báo xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng thửa đất trúng đấu giá;

- Theo dõi, đôn đốc, tổng hợp, báo cáo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá về UBND xã và thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

6. Đơn vị tổ chức đấu giá

- Phối hợp với UBND xã Kiến Hải tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và phải tuân thủ theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Thực hiện niêm yết thông báo công khai, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

- Ban hành Quy chế đấu giá theo quy định.

- Phát hành và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thu tiền mua hồ sơ, khoản tiền đặt trước, xét duyệt hồ sơ đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Niêm yết công khai danh sách người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Pháp luật.

- Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo đấu giá trừ trường hợp bất khả kháng.

- Thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định Luật Đấu giá tài sản và xử lý các trường hợp phát sinh tại cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật.

Các đơn vị được UBND xã Kiến Hải giao nhiệm vụ và Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức thực hiện phương án này và các quy định hiện hành của Nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất./.