

Số: /PA-TTDSNC

Lưu Kiểm, ngày tháng năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất dôi dư (xen kẹt có diện tích dưới 1.000m² nằm trong khu dân cư) vào mục đích đất ở đối với 02 lô đất (LK-01.10 và LK-01.11) tại Tổ dân phố Trung (nay là tổ dân phố Phúc Nam), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng

I/ CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

- Luật Đất đai năm 2024; Luật sửa đổi 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 32/2025/QH15;
- 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 năm 2016;
- 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 quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;
- 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;
- 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 151/2025/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 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 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;
- Các Thông tư: 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; 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; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày

31/12/2024 của Bộ Tư pháp chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

- Các Quyết định: số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; 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 của số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH của Quốc hội; áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và một số nội dung liên quan trên địa bàn thành phố;

- Văn bản số 4063/VP-NNMT ngày 14/4/2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất nhỏ hẹp, xen kẹt trong khu dân cư trên địa bàn phường Lưu Kiếm.

- Công văn số 812a/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/4/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm về việc giao nhiệm vụ hoàn thiện hồ sơ, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với 06 khu đất có diện tích dưới 1.000m² trên địa bàn phường;

- Văn bản số 993/UBND-KTHT&ĐT ngày 08/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố Trung (nay là tổ dân phố Phúc Nam), phường Lưu Kiếm;

II. NỘI DUNG

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

Theo Văn bản số 993/UBND-KTHT&ĐT ngày 08/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại Tổ dân phố Trung (nay là tổ dân phố Phúc Nam), phường Lưu Kiếm có diện tích 180,06m² chia thành 02 lô đất, cụ thể:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô đất	Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật
I	LK-01	180,06	2	
1	Từ 10 đến 11	90,03	2	sử dụng hạ tầng kỹ thuật sẵn có tại khu vực
	Tổng	180,06	2	

Vị trí các lô đất xác định theo bản quy hoạch chia lô tỷ lệ 1/500 kèm theo Văn bản số 993/UBND-KTHT&ĐT ngày 08/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm

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

- Mục đích: Đất ở;
- Hình thức: giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

Tháng 8 năm 2026

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá

Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024, bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, mang quốc tịch Việt Nam từ đủ 18 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật, tự nguyện tham gia đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản và quy định pháp luật có liên quan.
- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá, phiếu trả giá, tiền đặt trước theo đúng thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

- Dự kiến tổng giá khởi điểm 3,2 tỷ đồng (*bằng chữ: ba tỷ hai trăm triệu đồng*)
- Tiền đặt trước: 40% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá.
- Mức thu tiền bán 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.*

7. Các nội dung khác.

7.1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp. Người tham gia đấu giá trả giá theo m², theo khu đất có giá khởi điểm mà mình đăng ký đấu giá.
- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.
- 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. Giá trả trong phiếu trả giá phải bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm tối thiểu 01 bước giá. Bước giá tối thiểu là 100.000 đồng/m².

7.2. Công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công lập hồ sơ gửi Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân phường ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Ủy ban nhân dân phường ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công, Thuế cơ sở 4 và người trúng đấu giá.

7.3. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

- 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 phường, Thuế cơ sở 4 gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.
- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá:
 - + Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày Cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền sử dụng đất theo thông báo.
 - + Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày Cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.
- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước (không tính lãi) 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 nộp không đủ số tiền sử dụng đất theo thời hạn trên, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch UBND phường 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.

Ngoài ra người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá còn bị xử lý theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất theo quy định của Luật Đất đai.

7.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất.

- Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hoàn thiện hồ sơ và nộp hồ sơ theo quy định, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân phường ban hành Quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá; giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Thủy Nguyên thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

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

Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì tham mưu UBND phường xây dựng, hoàn thiện hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; rà soát điều kiện pháp lý của khu đất trước khi trình phê duyệt.

- Phối hợp với các cơ quan chuyên môn xác định ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất, quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất.

- Tham mưu xác định giá khởi điểm, hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Chủ trì theo dõi, đôn đốc tiến độ thực hiện; tổng hợp kết quả, tham mưu UBND phường xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức đấu giá.

- Sau khi có kết quả đấu giá, chủ trì phối hợp thực hiện các thủ tục giao đất, bàn giao đất trên thực địa, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công

- Chuẩn bị hồ sơ, tài liệu phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất

- Là đơn vị được UBND phường giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; chủ trì triển khai các công việc phục vụ đấu giá theo Phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, hoàn thiện các điều kiện cần thiết để tổ chức đấu giá; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá; thông báo, niêm yết công khai việc đấu giá; bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; thu tiền đặt trước; tổ chức điều hành cuộc đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản và hợp đồng dịch vụ đấu giá đã ký kết.

- Phối hợp giám sát quá trình tổ chức đấu giá, bảo đảm việc đấu giá được thực hiện công khai, minh bạch, khách quan; tiếp nhận hồ sơ, biên bản đấu giá và các tài liệu liên quan do tổ chức hành nghề đấu giá bàn giao để tham mưu UBND phường thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định.

- Phối hợp tổ chức công khai thông tin đấu giá; hỗ trợ tổ chức, cá nhân tiếp cận thông tin và thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan; tổng hợp kết quả, báo cáo UBND phường và thực hiện các nhiệm vụ khác được giao trong quá trình tổ chức đấu giá.

3. Thuế cơ sở 4

- Xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính; xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính để làm căn cứ thực hiện các thủ tục giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Thủy Nguyên

- Chính lý, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

5. Người trúng đấu giá

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế trong thời hạn quy định.

- Phối hợp với UBND phường và các cơ quan có liên quan để thực hiện thủ tục giao đất, đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng quy hoạch và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường hoặc các quy định khác có liên quan.

Trên đây là nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 02 lô đất tại Tổ dân phố Trung (nay là tổ dân phố Phúc Nam), phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng. Những nội dung không nêu trong phương án này thì thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND phường;
- Phòng XD, NN&MT;
- Các cơ quan liên quan;
- Lưu: HCTH.

GIÁM ĐỐC

Đặng Công Đỉnh