

Số: 1463 /QĐ-UBND

Ninh Giang, ngày 07 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng 8.213,0m²
đất ở được chia thành 73 lô đất tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc,
xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NINH GIANG

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 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; 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 các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 49/2026/NĐ- CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 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 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của 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;

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/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng về ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng, số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 của HĐND thành phố Hải Phòng sửa đổi, bổ sung một số điều 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, số 34/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 của HĐND thành phố Hải Phòng sửa đổi bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025;

Căn cứ Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng về Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố Hải Phòng 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;

Căn cứ Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỉ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 216/TTr-KT ngày 07 tháng 10 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng 73 lô đất ở tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng với tổng diện tích là 8.213,0 m² (Tám nghìn, hai trăm mười ba mét vuông).

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn.
- Hạ tầng kỹ thuật các lô đất bán đấu giá: đã được đầu tư hạ tầng theo cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Tài sản gắn liền với đất: Không có.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

(Có Phương án đấu giá chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao cho Phòng Kinh tế xã tham mưu hoàn thiện đầy đủ hồ sơ, thực hiện trình tự, thủ tục và các công việc khác có liên quan trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; kiểm tra, giám sát việc thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử xã.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Thuế Cơ sở 12 thành phố Hải Phòng, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy xã (để báo cáo)
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Huê

PHƯƠNG ÁN



**Đấu giá Quyền sử dụng 8.213,0 m² đất ở được chia thành 73 lô đất
tại Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng**
(Kèm theo Quyết định số 1463/QĐ-UBND ngày 07/10/2026 của Chủ tịch UBND xã)

1. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất, lô đất

- Vị trí khu đất: nằm tại vị trí Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng). Tổng diện tích quy hoạch là 23.789 m² (diện tích quy hoạch đất ở (ONT): 8.213,0 m²).

Phạm vi, ranh giới của khu đất được xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đất dân cư hiện có và đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp đất dân cư hiện có và đất nghĩa trang;
- + Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp đường giao thông.

- Vị trí, diện tích lô đất: Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 73 lô đất, tổng diện tích đấu giá là 8.213,0 m², cụ thể:

STT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	STT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	STT	Tên lô đất	Diện tích (m ²)
1	AR1.01	110.0	26	AR2.18	96.0	51	AR3.15	108.0
2	AR1.02	110.0	27	AR2.19	96.0	52	AR3.16	108.0
3	AR1.03	110.0	28	AR2.20	96.0	53	AR3.17	108.0
4	AR1.04	135.0	29	AR2.21	96.0	54	AR3.18	108.0
5	AR1.05	135.0	30	AR2.22	96.0	55	AR3.19	108.0
6	AR1.06	135.0	31	AR2.23	96.0	56	AR3.20	108.0
7	AR1.07	135.0	32	AR2.24	96.0	57	AR3.21	108.0
8	AR1.08	140.5	33	AR2.25	96.0	58	AR3.22	108.0
9	AR2.01	91.5	34	AR2.26	96.0	59	AR3.23	108.0
10	AR2.02	96.0	35	AR2.27	96.0	60	AR3.24	108.0
11	AR2.03	96.0	36	AR2.28	91.5	61	AR3.25	108.0
12	AR2.04	96.0	37	AR3.01	137.5	62	AR3.26	162.0
13	AR2.05	96.0	38	AR3.02	108.0	63	AR4.01	123.5
14	AR2.06	96.0	39	AR3.03	108.0	64	AR4.02	96.0
15	AR2.07	96.0	40	AR3.04	108.0	65	AR4.03	96.0
16	AR2.08	96.0	41	AR3.05	108.0	66	AR4.04	127.0
17	AR2.09	96.0	42	AR3.06	108.0	67	AR5.01	154.0
18	AR2.10	96.0	43	AR3.07	108.0	68	AR5.02	154.0
19	AR2.11	96.0	44	AR3.08	108.0	69	AR5.03	154.0

20	AR2.12	96.0	45	AR3.09	108.0	70	AR5.04	154.0
21	AR2.13	96.0	46	AR3.10	108.0	71	AR5.05	154.0
22	AR2.14	91.5	47	AR3.11	108.0	72	AR5.06	154.0
23	AR2.15	91.5	48	AR3.12	108.0	73	AR5.07	154.0
24	AR2.16	96.0	49	AR3.13	180.5			
25	AR2.17	96.0	50	AR3.14	156.0			

(Chi tiết vị trí, diện tích, kích thước các lô đất đấu giá theo quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư mới thôn An Rặc, xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương được UBND huyện Ninh Giang phê duyệt tại Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 16/3/2022).

- Loại đất: Đất ở tại nông thôn.

- Hạ tầng kỹ thuật lô đất: Khu đất đấu giá đã được đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, hạ tầng giao thông đã được kết nối.

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

- Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá:

Dự kiến tổ chức thực hiện trong quý IV năm 2026.

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

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại Điều 119 và bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật đất đai năm 2024, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá (quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ).

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành, cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt khi trúng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tài sản phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia và nộp đủ khoản tiền đặt trước (đặt cọc) theo quy định .

- Số lượng đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá đối với mỗi thửa đất (lô đất) phải đảm bảo từ 02 (hai) người trở lên theo quy định tại Mục 2 Điểm a Khoản 3 Điều 1 Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

4.2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

- 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.

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên 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.

- 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 pháp của pháp luật.

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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 pháp của pháp luật;

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với đối với tài sản là quyền sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cùng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

- Người bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền theo quy định tại 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.

4.3. Điều kiện được tham gia đấu giá

- Khách hàng phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại mục 4.1 phương án này;
- Phải nộp đầy đủ thành phần hồ sơ hợp lệ, đúng thời gian quy định;
- Nộp đầy đủ tiền đặt trước tương ứng với lô đất đăng ký;
- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác thay mặt mình tham gia buổi công bố giá theo quy định.

5. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá, mức phí tham gia đấu giá

a. Chi phí tổ chức thực hiện đấu giá: Theo 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.

b. Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của 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.

6. Dự kiến giá khởi điểm, tiền đặt trước, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác

a, Dự kiến giá khởi điểm: Áp dụng giá tại bảng đất theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025; Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng về ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 của HĐND thành phố Hải Phòng sửa đổi, bổ sung một số điều 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; Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 của HĐND thành phố Hải Phòng sửa đổi bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025; Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng về Quy định Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026, Cụ thể:

- Vị trí 1 gồm 18 lô đất, từ lô AR2.01 đến lô AR2.14 và từ lô AR4.01 đến lô AR4.04, giá theo Bảng giá đất là 15.000.000 đồng/01m²:

+ Các lô (tiếp giáp 02 đường, cộng thêm 10% giá trị; hệ số điều chỉnh giá đất 1,03): AR2.01, AR2.14, AR4.01, AR4.04, giá khởi điểm 16.995.000 đồng/01 m².

+ Các lô (hệ số điều chỉnh giá đất 1,03): Từ AR2.02 đến AR2.13, AR4.02, AR4.03, giá khởi điểm 15.450.000 đồng/01 m².

- Vị trí 2 gồm 55 lô đất, từ lô AR1.01 đến lô AR1.08; từ lô AR2.15 đến lô AR2.28; từ lô AR3.01 đến lô AR3.26; từ lô AR5.01 đến lô AR5.07, giá theo Bảng giá đất là 10.000.000 đồng/01m²:

+ Các lô (tiếp giáp 02 đường, cộng thêm 10% giá trị; hệ số điều chỉnh giá đất 1,03): AR2.15, AR2.28, AR3.01, AR3.13, AR3.14, AR3.26, giá khởi điểm 11.330.000 đồng/01m².

+ Lô AR1.08 (tiếp giáp 02 đường, cộng thêm 10% giá trị; hệ số điều chỉnh giá đất 1,0): giá khởi điểm 11.000.000 đồng/01m².

+ Lô AR5.07 (tiếp giáp cây xanh, hệ số điều chỉnh giá đất 1,02; hệ số điều chỉnh giá đất 1,0), giá khởi điểm 10.200.000 đồng/01m².

+ Lô (đường đâm, giá đất được tính trừ 5%, hệ số điều chỉnh giá đất 1,0): AR1.03, AR1.04, AR5.05, AR5.06, giá khởi điểm 9.500.000 đồng/01m².

+ Lô (đường đâm, giá đất được tính trừ 5%; giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, hệ số điều chỉnh giá đất 0,9): AR5.02, AR5.03, giá khởi điểm 8.550.000 đồng/01m².

+ Các lô (hệ số điều chỉnh giá đất 1,0): AR1.01, AR1.02, AR1.05 đến AR1.07, AR5.01, AR5.04, giá khởi điểm 10.000.000 đồng/01m².

+ Các lô (hệ số điều chỉnh giá đất 1,03): từ AR2.16 đến AR2.27, từ AR3.02 đến AR3.12, từ AR3.15 đến AR3.25, giá khởi điểm 10.300.000 đồng/01m².

b, Tiền đặt trước: Áp dụng mức thu tiền đặt trước chung với tất cả các lô đất là 20 % mức giá khởi điểm của lô đất đưa ra đấu giá đã được phê duyệt, được làm tròn đến hàng nghìn đồng.

c, Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư 03/2025/TT- BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài Chính, cụ thể:

+ Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm dưới 01 tỷ đồng : Mức thu (đã bao gồm thuế VAT) là 100.000 đồng/hồ sơ.

+ Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng: Mức thu (đã bao gồm thuế VAT) là 200.000 đồng/hồ sơ.

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Việc thu, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật.

d, 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 xã, Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý 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.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo; chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Trường hợp người trúng đấu không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế xã Ninh Giang trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang 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.

- Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng thông báo cho phòng Kinh tế xã Ninh Giang về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

6. Hình thức, phương thức đấu giá, cách thức trả giá

a, Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp. Mức giá trả áp dụng cho 01 m² quyền sử dụng đất tại vị trí từng lô đất (thửa đất).

b, Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

c, Bước giá:

- Vị trí 1 gồm 18 lô đất, từ lô AR2.01 đến lô AR2.14 và từ lô AR4.01 đến lô AR4.04: Không áp dụng bước giá.

- Vị trí 2 gồm 55 lô đất, từ lô AR1.01 đến lô AR1.08; từ lô AR2.15 đến lô AR2.28; từ lô AR3.01 đến lô AR3.26; từ lô AR5.01 đến lô AR5.07: Áp dụng bước giá tối thiểu là: 3.000.000 đồng/01 m² (Ba triệu đồng chẵn).

d, Phiếu trả giá, cách thức trả giá, phiếu giá hợp lệ:

- Phiếu trả giá:

+ Phiếu trả giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành.

+ Mỗi phiếu trả giá chỉ áp dụng cho một vị trí thửa đất đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá theo hướng dẫn cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành.

- Cách thức trả giá:

+ Căn cứ vào vị trí của từng thửa đất (lô đất) trên bản đồ quy hoạch.

+ Giá trả được tính cho 01 (một) mét vuông đất, giá trả tròn số đến hàng trăm ngàn (nghìn) đồng của lô đất khách hàng đăng ký tham gia đấu giá.

+ Một người có quyền đăng ký tham gia đấu giá một hoặc tất cả các lô đất, nhưng mỗi lô chỉ được đăng ký 01 hồ sơ.

+ Người tham gia đấu giá đăng ký lô đất nào thì nộp tiền đặt trước và trả giá cho lô đất đó.

+ Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên (*đối với các lô đất không áp dụng bước giá*) hoặc giá trả từ giá khởi điểm trở lên cộng thêm tối thiểu bước giá theo quy định (*đối với các lô đất áp dụng bước giá*)

- Phiếu trả giá hợp lệ phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

+ Phiếu trả giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành có đóng dấu của tổ chức;

+ Trong phiếu trả giá phải ghi đầy đủ các thông tin họ và tên, địa chỉ, số CCCD, ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá (*Thông tin cá nhân trong phiếu giá phải trùng khớp với phiếu đăng ký tham gia đấu giá*); ghi rõ vị trí đăng ký tham gia

đấu giá;

+ Phần trả giá trong phiếu trả giá phải ghi số tiền đã trả đầy đủ, rõ ràng bằng số và bằng chữ và đúng với quy định tại quy chế đấu giá (*giá trả cho 01m² quyền sử dụng đất*).

- Xác định giá trúng đấu giá: Giá trúng đấu giá là “**Giá trả cao nhất hợp lệ**” của thửa đất đó.

7. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá được sử dụng từ nguồn chi thường xuyên theo quy định của Luật ngân sách nhà nước và thực hiện theo đúng chế độ tài chính hiện hành.

8. Việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất

Nguồn thu từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước và được hưởng tỷ lệ % để lại ngân cấp xã theo tỷ lệ điều tiết được Hội đồng nhân dân thành phố quy định.

9. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện cuộc bán 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.

10. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

a, Trách nhiệm

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với Phòng Kinh tế xã để cung cấp thông tin cá nhân và hoàn thiện hồ sơ trúng đấu giá, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Sử dụng đất đúng mục đích và quản lý các mốc giới lô đất trúng đấu giá sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Nộp tiền sử dụng đất; các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định của Nhà nước.

b, Quyền lợi

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến thửa đất (khu đất) đấu giá như: Giá khởi điểm, bản vẽ quy hoạch chi tiết phân lô; thông báo đấu giá, quy chế đấu giá, thời gian, địa điểm, phương án tổ chức đấu giá, nội quy cuộc đấu giá.

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, người trúng đấu giá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

- Nhận bàn giao đất trên thực địa sau khi được các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

11. Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị liên quan

a, 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 tại 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 khác của pháp luật 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 UBND 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 Phòng Kinh tế xã theo quy định.

b, Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng

- Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã Ninh Giang, 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.
- Theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nộp các khoản tiền theo Thông báo vào ngân sách Nhà nước đảm bảo đúng quy định.
- Có văn bản thông báo cho phòng Kinh tế xã về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

c, Phòng Kinh tế xã

- Phối hợp với đơn vị đấu giá tài sản chuyên nghiệp đã ký hợp đồng, để thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các nội dung tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.
- Căn cứ thời gian cụ thể, tổ chức cuộc đấu giá, có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- Hướng dẫn đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá tài sản thực hiện quyết toán kết quả đấu giá, chi phí tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Trình UBND xã phê duyệt công nhận, huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Chuyên Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị liên quan ngay sau khi ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thẩm định và trình UBND xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ; tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

12. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

12.1. Các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

12.2. Xử lý vi phạm thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định thì toàn bộ tiền đặt cọc của người trúng đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước. Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định nhưng không tính lãi và trượt giá.

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 theo khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ. Cụ thể 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 tại khoản 1 Điều này.

13. Xử lý tình huống

Những tình huống phát sinh ngoài nội dung quy định tại Phương án này được thực hiện theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện thì đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo để được xem xét, giải quyết./.