

Số: 667 /QĐ-UBND

Tân An, ngày 23 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá Quyền sử dụng 10.960 m² đất ở được chia thành 103 lô (thửa)
tại các Điểm dân cư trên địa bàn xã Tân An, thành phố Hải Phòng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN AN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quản lý thuế số 48/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
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;*

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm
2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật đấu giá tài sản;*

*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 103/2024/NĐ-CP
ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số
71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; số
151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị
định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP
ngày 31/01/2026 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 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 hướng dẫn chế
độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định 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 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 về
Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng;*

*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 Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của
UBND 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; áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và một số nội dung liên quan trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của Chủ tịch UBND xã Tân An Về việc giao đất đã hoàn thành thu hồi đất, giải phóng mặt bằng cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Ninh Giang để thực hiện Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Kim Húc; Biên bản bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư mới thôn Kim Húc, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang ngày 17/6/2026 giữa Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Ninh Giang và UBND xã Tân An.

Căn cứ Quyết định số 4511/QĐ-UBND ngày 19/10/2022 của UBND huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư mới thôn Kim Húc, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỉ lệ 1/500; Quyết định số 858a/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của UBND huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Kim Chuế, xã An Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của UBND huyện Ninh Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư số 1, 2 xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang;

Căn cứ Quyết định số 1564/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh Hải Dương “Về việc chuyển mục đích sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã An Đức, huyện Ninh Giang”; Quyết định số 988/QĐ-UBND ngày 26/05/2023 của UBND tỉnh Hải Dương “về việc bán tài sản là trụ sở làm việc cũ của UBND xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương”;

Căn cứ Quyết định số 659/QĐ-UBND ngày 22/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Tân An “về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng 10.960m² đất ở được chia thành 103 thửa đất (lô đất) tại vị trí các Điểm dân cư trên địa bàn xã Tân An, thành phố Hải Phòng”.

Căn cứ Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 22/6/2026 của Chủ tịch UBND xã Tân An “Về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng 10.960 m² đất ở được chia thành 103 thửa đất (lô đất) tại vị trí các Điểm dân cư trên địa bàn xã Tân An, thành phố Hải Phòng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích 10.960m² đất ở được chia thành 103 thửa đất (lô đất) tại vị trí các Điểm dân cư trên địa bàn xã Tân An, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

1. Tài sản đấu giá

Quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích 10.960 m² đất ở được chia thành 103 thửa đất (lô đất) tại vị trí các Điểm dân cư trên địa bàn xã Tân An, thành phố Hải Phòng.

2. Diện tích các lô đất bán đấu giá:

- Diện tích các lô đất (thửa đất) từ 90 m²/lô đến 204 m²/lô.
- Hiện trạng: Đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

3. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

4. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (*thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*).

5. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

6. Giá khởi điểm:

- 59 lô với tổng diện tích 6.102,6 m² tại Điểm dân cư mới thôn Kim Húc, xã Tân An, thành phố Hải Phòng có mức giá khởi điểm: 17.000.000 đồng/01 m² là: Dãy LK1 gồm 10 lô từ lô LK1.01 đến lô LK1.10; Dãy LK2 gồm 09 lô từ lô LK2.01 đến lô LK2.09; Dãy LK5 gồm 10 lô từ lô LK5.01 đến lô LK5.10; Dãy LK6 gồm 10 lô từ lô LK6.01 đến lô LK6.10; Dãy LK8 gồm 17 lô từ lô LK8.01 đến lô LK8.17; Dãy BT1 gồm 03 lô từ lô BT1.01 đến lô BT1.03 .

- 42 lô với tổng diện tích 4.601,8 m² tại Điểm dân cư mới thôn Kim Húc, xã Tân An, thành phố Hải Phòng có mức giá khởi điểm: 13.000.000 đồng/01 m² là: Dãy LK3 gồm 10 lô từ lô LK3.01 đến lô LK3.10; Dãy LK4 gồm 09 lô từ lô LK4.01 đến lô LK4.09; Dãy LK7 gồm 14 lô từ lô LK7.01 đến lô LK7.14; Dãy BT1 gồm 02 lô gồm lô BT1.04 và lô BT1.05; Dãy BT2 gồm 07 lô gồm từ lô BT2.01 đến lô BT2.07 .

- 01 lô tại Điểm dân cư thôn Kim Chuế, xã Tân An, thành phố Hải Phòng có mức giá khởi điểm: 17.000.000 đồng/01 m².

- 01 lô tại Điểm dân cư số 1 (trụ sở UBND xã Hồng Đức cũ), thôn Đồng Lạc, xã Tân An, thành phố Hải Phòng có mức giá khởi điểm: 14.400.000 đồng/01m²

Tổng giá khởi điểm của 103 lô đất: 167.508.240.000 đồng (*Một trăm sáu mươi bảy tỷ, năm trăm linh tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).

(*Có bảng kê chi tiết diện tích, giá khởi điểm của các lô đất đấu giá kèm theo*)

7. Đối tượng, điều kiện:

- 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.

8. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Thực hiện theo quy định hiện hành.

9. Khoản tiền đặt trước

Căn cứ khoản 1a Điều 39 Luật Đấu giá tài sản đấu giá quy định thì tiền đặt trước tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm

và Căn cứ theo Điều 2 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 quy định: 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 và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm.

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 lên đến hàng trăm nghìn đồng.

10. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá:

- 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.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Bước giá: Áp dụng bước giá tối thiểu tại tất cả các vị trí là: 100.000 đồng/01 m².

11. Việc quản lý, sử dụng nguồn thu từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định hiện hành.

12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Phòng Kinh tế xã.

13. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện phiên đấu giá: Việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo đúng quy định tại Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 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 ngày 17 tháng 11 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

14. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá:

a) 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 bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) 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.

c) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền theo Thông báo của cơ quan thuế: Chậm nhất là 40 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo thông báo.

Nếu quá thời hạn nộp tiền theo quy định 10 ngày, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất ghi trong thông báo của cơ quan thuế, mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân An ra quyết định 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.

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.

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 đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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.

d) Cơ quan thuế thông báo cho Phòng Kinh tế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Phòng Kinh tế tham mưu cho UBND xã Tân An lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định;

- Phòng Kinh tế phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyên nghiệp 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 bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phòng Kinh tế phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, các cơ quan, đơn vị có liên quan để tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng Phòng Kinh tế; Thuế cơ sở 12 thành phố Hải Phòng và các Phòng, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

Bùi Văn Khoan