UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG TÂN HƯNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Tân Hưng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá 2.298,4 m^2 quyền sử dụng đất 37 lô đất có thu tiền sử dụng đất tại thuộc Điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng

(Kèm theo Quyết định số 2497/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng)

I. Căn cứ lập phương án

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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 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 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; 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 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 tháng 12 tháng 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 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 tháng 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; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 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 Nghị quyết số 254/2025 /QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 tháng 01 năm 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 Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng; Nghị quyết 85/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của HĐND thành phố Hải Phòng về ban hành bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố; Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026;

Căn cứ Văn bản số 2359/UBND-XDNNMT ngày 06 tháng 8 năm 2026 của UBND phường Tân Hưng về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2026 của UBND phường Tân Hưng về việc giao thực hiện nhiệm vụ quản lý quỹ đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Tân Hưng;

Căn cứ Thông báo số 485/TB-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2026 của UBND phường Tân Hưng Về việc bổ sung danh mục khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn phường Tân Hưng;

II. Phương án đấu giá

1. Vị trí, diện tích, loại đất và tài sản gắn liền với khu đất đấu giá:

1.1. Vị trí khu đất đấu giá: Điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng được chia thành 37 lô đất với tổng diện tích 2.298,4m^2 *(theo Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng được UBND phường Tân Hưng chấp thuận tại Văn bản số 2359/UBND-XDNNMT ngày 06 tháng 8 năm 2026).*

+ Phía Bắc: Giáp đất dân cư và đường giao thông hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng.

Diện tích lập quy hoạch là: 5.190,0 m^2, được chia thành 37 lô đất có tổng diện tích: 2.298,4 m^2.

1.2. Diện tích, loại đất: Khu đất đấu giá được chia thành 37 lô đất có tổng diện tích: 2.298,4 m^2. Cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu lô	Loại đất	Diện tích (m^2/lô)	Mật độ xây dựng	Số tầng cao (tầng)
I	**Lô LK1 (gồm: 11 lô)**		**672,7**		
1	LK01.01	Đất ở đô thị	54,0	100%	5
2	LK01.02	Đất ở đô thị	54,0	100%	5
3	LK01.03	Đất ở đô thị	54,0	100%	5
4	LK01.04	Đất ở đô thị	55,0	100%	5
5	LK01.05	Đất ở đô thị	66,2	100%	5
6	LK01.06	Đất ở đô thị	62,8	100%	5
7	LK01.07	Đất ở đô thị	66,2	100%	5
8	LK01.08	Đất ở đô thị	67,3	100%	5
9	LK01.09	Đất ở đô thị	66,0	100%	5
10	LK01.10	Đất ở đô thị	67,1	100%	5
11	LK01.11	Đất ở đô thị	60,1	100%	5
II	**Lô LK2 (gồm: 26 lô)**		**1.625,7**		
1	LK02.01	Đất ở đô thị	59,2	100%	5
2	LK02.02	Đất ở đô thị	56,1	100%	5
3	LK02.03	Đất ở đô thị	58,7	100%	5
4	LK02.04	Đất ở đô thị	61,4	100%	5
5	LK02.05	Đất ở đô thị	64,1	100%	5
6	LK02.06	Đất ở đô thị	71,5	100%	5
7	LK02.07	Đất ở đô thị	52,4	100%	5
8	LK02.08	Đất ở đô thị	56,4	100%	5
9	LK02.09	Đất ở đô thị	62,0	100%	5
10	LK02.10	Đất ở đô thị	57,7	100%	5
11	LK02.11	Đất ở đô thị	59,9	100%	5

12	LK02.12	Đất ở đô thị	60,0	100%	5
13	LK02.13	Đất ở đô thị	63,8	100%	5
14	LK02.14	Đất ở đô thị	66,3	100%	5
15	LK02.15	Đất ở đô thị	66,5	100%	5
16	LK02.16	Đất ở đô thị	70,0	100%	5
17	LK02.17	Đất ở đô thị	72,0	100%	5
18	LK02.18	Đất ở đô thị	72,0	100%	5
19	LK02.19	Đất ở đô thị	72,0	100%	5
20	LK02.20	Đất ở đô thị	76,8	100%	5
21	LK02.21	Đất ở đô thị	62,0	100%	5
22	LK02.22	Đất ở đô thị	58,2	100%	5
23	LK02.23	Đất ở đô thị	54,5	100%	5
24	LK02.24	Đất ở đô thị	57,5	100%	5
25	LK02.25	Đất ở đô thị	57,5	100%	5
26	LK02.26	Đất ở đô thị	57,2	100%	5
Tổng cộng:			**2.298,4**		

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

1.4. Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, hệ thống điện, cấp, thoát nước đồng bộ, đảm bảo việc đấu giá QSD đất theo quy định.

2. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

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

2.2. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý IV năm 2026.

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

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Cá nhân 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; khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá:

- Có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hợp lệ do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian quy định.

- Nộp đủ số tiền đặt trước trong thời gian quy định.

- Thực hiện xây dựng công trình theo đúng quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4.3. Điều kiện tổ chức đấu giá:

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.

5. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá:

5.1. Nguyên tắc đấu giá:

- 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.

5.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp quyền sử dụng 01m^2 đất cho từng lô đất.

5.3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

5.4. Bước giá: Áp dụng bước giá tối thiểu 1.000.000 đồng/01 m^2.

6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Áp dụng theo khoản 3 Điều 3 Quyết định 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp quy định: Giá khởi điểm từ trên 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng mức thu 31,82 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm. (Ghi chú: Mức giá dịch vụ đấu giá tài sản tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400.000.000 đồng/01 cuộc đấu giá).

- Chi phí phát sinh khác: Từ ngân sách phường năm 2026.

Theo Quyết định phê duyệt dự toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng phê duyệt theo quy định.

7. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, mức phí tham gia đấu giá, bước giá

7.1. Dự kiến giá khởi điểm:

- Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định: "i) *Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng*";

- Căn cứ Điều 5 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 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 tại phụ lục III: Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị; Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2026:

+ Các lô đất từ LK01.01 đến LK01.03; LK01.06; LK01.08 đến LK01.10 và LK02.01 đến LK02.14; LK02.17 đến LK02.19; LK02.22 đến LK02.25 thuộc vị trí 4, Thanh Liễu, số thứ tự 2052, hệ số K = K1xK2xK3 = 1.0x1.0x1.0 = 1.0

+ Các lô đất LK01.04; LK01.05; LK01.07; LK01.11; LK02.15; LK02.16; LK02.20; LK02.21; LK02.26 nằm tại vị trí tiếp giáp tiếp giáp với cây xanh hoặc lối đi chung thuộc vị trí 4, Thanh Liễu, số thứ tự 2052, hệ số K = K1xK2xK3 = 1.0x1.0x1.02 = 1.02

Dự kiến đề xuất giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất có thu tiền sử dụng đất thuộc Điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, cụ thể như sau:

STT	Số lô	Diện tích (m^2/lô)	Giá khởi điểm đề xuất (đồng/m^2)	Tiền sử dụng đất (đồng/lô)
I	**Lô LK1 (gồm: 11 lô)**	**672,7**		
1	LK01.01	54,0	3,200,000	172,800,000
2	LK01.02	54,0	3,200,000	172,800,000
3	LK01.03	54,0	3,200,000	172,800,000
4	LK01.04	55,0	3,264,000	179,520,000
5	LK01.05	66,2	3,264,000	216,076,800
6	LK01.06	62,8	3,200,000	200,960,000
7	LK01.07	66,2	3,264,000	216,076,800

8	LK01.08	67,3	3,200,000	215,360,000
9	LK01.09	66,0	3,200,000	211,200,000
10	LK01.10	67,1	3,200,000	214,720,000
11	LK01.11	60,1	3,264,000	196,166,400
II	**Lô LK2 (gồm: 26 lô)**	**1.625,7**		
1	LK02.01	59,2	3,200,000	189,440,000
2	LK02.02	56,1	3,200,000	179,520,000
3	LK02.03	58,7	3,200,000	187,840,000
4	LK02.04	61,4	3,200,000	196,480,000
5	LK02.05	64,1	3,200,000	205,120,000
6	LK02.06	71,5	3,200,000	228,800,000
7	LK02.07	52,4	3,200,000	167,680,000
8	LK02.08	56,4	3,200,000	180,480,000
9	LK02.09	62,0	3,200,000	198,400,000
10	LK02.10	57,7	3,200,000	184,640,000
11	LK02.11	59,9	3,200,000	191,680,000
12	LK02.12	60,0	3,200,000	192,000,000
13	LK02.13	63,8	3,200,000	204,160,000
14	LK02.14	66,3	3,200,000	212,160,000
15	LK02.15	66,5	3,264,000	217,056,000
16	LK02.16	70,0	3,264,000	228,480,000
17	LK02.17	72,0	3,200,000	230,400,000
18	LK02.18	72,0	3,200,000	230,400,000
19	LK02.19	72,0	3,200,000	230,400,000
20	LK02.20	76,8	3,264,000	250,675,200
21	LK02.21	62,0	3,264,000	202,368,000
22	LK02.22	58,2	3,200,000	186,240,000
23	LK02.23	54,5	3,200,000	174,400,000

24	LK02.24	57,5	3,200,000	184,000,000
25	LK02.25	57,5	3,200,000	184,000,000
26	LK02.26	57,2	3,264,000	186,700,800
Tổng:		**2.298,4**		**7.392.000.000**

- Tiền sử dụng đất: **7.392.000.000 đồng**.

(Bằng chữ: Bảy tỷ, ba trăm chín mươi hai triệu đồng).

7.2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

- Căn cứ khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá 2016; điểm 1a khoản 24 Điều 1 Luật số: 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

- Căn cứ theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 03/7/2024 của Chính phủ.

- Áp dụng Điều 2 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của chính phủ "Nghị quyết 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 thực tế các lô đất đấu giá, căn cứ vào nhu cầu của nhân dân trên địa bàn phường; căn cứ vào diện tích các lô đất, để ngăn chặn một số hình thức thông đồng dìm giá, Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công đề xuất phương án khoản tiền đặt trước 50% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm và được làm tròn đến số hàng nghìn đồng.

7.3. Mức phí tham gia đấu giá (tiền hồ sơ tham gia đấu giá): 200.000 đồng/01 bộ hồ sơ (theo điểm a, khoản 1, Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025).

7.4. Bước giá: Đề xuất áp dụng Bước giá tối thiểu cho tất cả các lô đất đấu giá là: 1.000.000 đồng/m^2.

8. 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 Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng, 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. Căn cứ Nghị định 126/2020/NĐ-CP; Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ và tình hình thực tế của địa phương, UBND phường Tân hưng phê duyệt thời gian người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất trong phương án, cụ thể như sau: ***Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 100% tiền trúng đấu giá***.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan 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 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 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 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 phường Tân Hưng 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.

9. 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 phường tham mưu cho Chủ tịch UBND phường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện việc bàn giao 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.

10. Tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công phường Tân Hưng (địa chỉ: Số 02/50 phố Yết Kiêu, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng) tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại điểm đ, khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.