ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG VIỆT HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3336/QĐ-UBND	*Việt Hòa, ngày 12 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng 2.430 m^2 đất ở được chia thành 25 lô tại vị trí Điểm dân cư Phú Quý, tổ dân phố Phú An, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VIỆT HÒA

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 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 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

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;

Căn cứ 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 các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ- CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; 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 Quy định về phân định thẩm quyền địa phương 2 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 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; Nghị định số 50/2026/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 về tiền sử dụng đất;

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 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ Tư Pháp 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 của Hội đồng nhân dân thành phố số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 về 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; Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 về Ban hành Bảng giá lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 về Sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

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 tháng 6 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng 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 3435/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch UBND huyện Cẩm Giàng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới Phú Quý, thôn Phú An, xã Cao An, huyện Cẩm Giàng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Cao An, huyện Cẩm Giàng;

Căn cứ Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 2) để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại điểm dân cư mới Phú Quý, thôn Phú An, xã Cao An, huyện Cẩm Giàng;

Căn cứ Thông báo số 237/TB-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng về việc công bố kế hoạch, danh mục khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn phường Việt Hòa;

Theo đề nghị của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại tờ trình số 244/TTr-XDNNMT ngày 12/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng 2.430 m^2 đất ở được chia thành 25 lô (thửa đất) tại vị trí quy hoạch Điểm dân cư Phú Quý, tổ dân phố Phú An, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng.

(Có phương án đấu giá chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Kinh tế và các phòng, đơn vị có liên quan hoàn thiện hồ sơ, thủ tục và các công việc khác có liên quan trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Giám đốc Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công ; Trưởng Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và môi trường; Trưởng Phòng Kinh tế; Thuế cơ sở 9 thành phố Hải Phòng và các Phòng, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- TT Đảng ủy phường;
- CT, các PCT UBND phường;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT; XDNNMT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG VIỆT HÒA T.P HẢI PHÒNG

Đào Quang Dương

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng 2.436 m² đất ở chia thành 25 lô tại vị trí Điểm dân cư Phú Quý, tổ dân phố Phú An, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng

(Kèm theo Quyết định số: 3336/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 của Chủ tịch UBND phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng)

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

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 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 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

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;

Căn cứ 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 các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ- CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; 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 Quy định về phân định thẩm quyền địa phương 2 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 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; Nghị định số 50/2026/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 về tiền sử dụng đất;

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 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ Tư Pháp 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 của Hội đồng nhân dân thành phố số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 về 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; Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 về Ban hành Bảng giá lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 về Sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố;

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 tháng 6 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng 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 3435/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch UBND huyện Cẩm Giàng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới Phú Quý, thôn Phú An, xã Cao An, huyện Cẩm Giàng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 17 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Cao An, huyện Cẩm Giàng;

Căn cứ Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 2) để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại điểm dân cư mới Phú Quý, thôn Phú An, xã Cao An, huyện Cẩm Giàng;

II. THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Thông tin của thửa đất, khu đất đấu giá

- Vị trí quy hoạch : Điểm dân cư Phú Quý, tổ dân phố Phú An, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng gồm 25 lô với tổng diện tích: 2.430 m^2 *(Hai nghìn, bốn trăm ba mươi mét vuông).* Cụ thể : Các lô LK01-14 và LK01-23 có diện tích 100 m^2/01 lô; Lô LK 02-17 có diện tích 90 m^2/01 lô; Các lô từ LK03-11 đến

LK03- 18; LK03- 30 đến LK03-37 có diện tích 100 m^2/01 lô; Các lô từ LK04-11 đến LK04-16 có diện tích 90 m^2/01 lô.

- Loại đất: Đất ở tại đô thị.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đảm bảo việc đấu giá QSD đất theo quy định.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có.

- Thông tin về Quy hoạch chi tiết xây dựng liên quan đến các thửa đất đấu giá được phê duyệt tại **Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch UBND huyện Cẩm Giàng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng** điểm dân cư mới Phú Quý, thôn Phú An, xã Cao An, huyện Cẩm Giàng, tỷ lệ 1/500.

2. Hình thức giao đất, Mục đích, Thời hạn sử dụng đất

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (ODT).

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất

- Đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật đất đai năm 2024.

- Đáp ứng các quy định hiện hành của Luật đấu giá tài sản.

- Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đối với từng thửa (từng lô) đất.

- Đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

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

Căn cứ vào kế hoạch của UBND phường Việt Hòa, dự kiến kế hoạch tổ chức đấu giá quyền sử dụng 2.430 m2 đất ở tại Điểm dân cư Phú Quý, tổ dân phố Phú An, phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng gồm 25 lô được thực hiện trong Quý IV năm 2026, gồm:

- Lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, phối hợp với tổ chức đấu giá thực hiện niêm yết, thông báo công khai và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thẩm định điều kiện tham gia đấu giá.

- Mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính và lập thủ tục giao đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

2.1. 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.

- 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.

2.2. 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.

2.3. Điều kiện được tham gia đấu giá

- Khách hàng phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại mục 2.1 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;

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

a. Chi phí thực hiện tổ chức 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.

4. Việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách Nhà nước và phân chia tỷ lệ thụ hưởng theo quy định.

5. Nguồn chi trả giá dịch vụ đấu giá tài sản

Lấy từ nguồn chi thường xuyên và các khoản chi khác. Chi phí đấu giá được thực hiện theo Quyết định phê duyệt dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước

6.1. Dự kiến giá khởi điểm

Áp dụng theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 về 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; Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 về Ban hành Bảng giá lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Nghị quyết số 34/NQ-HĐND ngày 28/7/2026 về Sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố tại Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố; 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, 12.360.000 đồng/01 m2 *(Bằng chữ: Mười hai triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng trên một mét vuông).*

- Tổng giá khởi điểm của các lô đất đấu giá là: 30.034.800.000 đồng *(Ba mươi tỷ, không trăm ba mươi tư triệu tám trăm nghìn đồng).*

Mức giá trên đã bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; chưa bao gồm lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các lệ phí khác (nếu có), là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

6.2. Khoản tiền đặt trước

Khoản tiền đặt trước của thửa đất: 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 đến hàng nghìn đồng.

7. Kế hoạch và phương án tổ chức đấu giá

7.1. Bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ 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.

STT	**Giá trị Quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm**	**Mức thu** Đã bao gồm thuế VAT (*đồng/hồ sơ*)
1	Dưới 01 tỷ đồng	100.000
2	Từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng	200.000
3	Từ 05 tỷ đồng trở lên	300.000

7.2. Hồ sơ những người được xét duyệt tham gia đấu giá

Đáp ứng các điều kiện tại mục 2.1

7.3. Hình thức đấu giá và phương thức đấu 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 thửa đất (lô đất).

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Bước giá: Áp dụng bước giá tối thiểu : 500.000 đồng/01m^2.

7.4. 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.

+ 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 và cộng thêm tối thiểu 500.000 đồng/m^2.

Công thức trả giá như sau:

Giá trả = Giá khởi điểm + ít nhất 500.000 đồng

Ví dụ: Tại dãy LK03 lô số 11 có mức giá khởi điểm là 12.360.000 đ/01 m^2, người tham gia đấu giá phải trả ít nhất là 12.860.000 đồng/01 m^2 (giá khởi điểm cộng tối thiểu 500.000 đồng/01 m^2). Người tham gia đấu giá có thể trả cao hơn như: 14.086.000đ; 15.500.000 đồng; 16.000.000 đồng …nhưng không được trả mức thấp hơn 12.860.000 đồng/01 m^2 *(tối thiểu phải cộng với giá khởi điểm ít nhất 500.000đ/m^2).*

- 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 01m^2 quyền sử dụng đất)*.

- Xác định giá trúng đấu giá: Giá trúng đấu giá là "***Giá trả cao nhất hợp lệ***" của thửa đất (lô đất) đó.

8. Điều kiện để tổ chức đấu giá

Tại phiên đấu giá, mỗi thửa đất đấu giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

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

91. Trách nhiệm

- Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá liên hệ với Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Việt Hòa 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 thửa 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.

9.2. Quyền lợi:

- Được xem khu đất (xem tài sản đấu giá), cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến thửa đất (lô 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.

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

- Người không trúng đấu giá, nếu không vi phạm quy chế và các quy định của pháp luật liên quan thì sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước sau 3 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

9.3. Nghĩa vụ của khách hàng tham gia đấu giá:

- Trả tiền mua hồ sơ theo đúng quy định tại thông báo niêm yết. Tiền hồ sơ thu theo điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT- BTC;

- Người tham gia đấu giá "*Đăng ký theo từng lô, đăng ký lô đất nào thì nộp tiền đặt trước cho lô đất đó và chỉ được trả giá cho lô đất mình đã đăng ký*".

- Ghi đầy đủ các thông tin trong thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Cung cấp đầy đủ, chính xác giấy tờ về bản thân để hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những giấy tờ đã cung cấp.

- Nộp tiền đặt trước đầy đủ và đúng thời gian theo quy định.

10. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của người 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 phường Việt Hòa, Thuế cơ sở 9 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.

- 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.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền 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 20 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, 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 9 thành phố Hải Phòng có trách nhiệm thông báo đến Phòng Kinh tế phường để Phòng Kinh tế trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 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.

11. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá *(quy định tại khoản 5, Điều 9 Luật đấu giá tài sản)*.

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

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

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

12. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước *(theo khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản)*.

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật này;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật này.

13. Trách nhiệm của cơ quan, đơn vị liên quan:

13.1. Đơn vị được lựa chọn thực hiện cuộc bán 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, Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 20, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó nêu rõ về 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.

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo 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 phường Việt Hòa (*thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công).*

13.2. Thuế cơ sở 9 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 phường Việt Hòa, 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 Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

13.3. Phòng Kinh tế

- 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 bán 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 bán đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Trình UBND phường phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Chuyển Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho Thuế cơ sở 9 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 phường ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Phối hợp với các bên liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

13.4. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và môi trường

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

- Chủ trì, phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và cơ quan chức năng 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; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và lưu giữ các hồ sơ tài liệu liên quan.

- Phối hợp với các cơ quan liên quan để tổ chức giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

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

14.1. 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.

14.2. 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.

15. Hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Nếu quá thời hạn quy định mà người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trúng đấu giá ghi trong thông báo của cơ quan thuế mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Việt Hòa ra Quyết định hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

16. 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.

17. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo kịp thời trình cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết./.