

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẦU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
NHÀ Ở THẤP TẦNG TẠI Ô ĐẤT H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5,
PHƯỜNG PHÚC LỢI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2026

MỤC LỤC HỒ SƠ

STT	NỘI DUNG
1	Mục lục hồ sơ
2	Thông báo đấu giá
3	Quy chế cuộc đấu giá
4	Mẫu Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
5	Mẫu tham khảo Giấy ủy quyền
6	Mẫu Phiếu trả giá
7	Mẫu tham khảo Đơn xin xác nhận
8	Hồ sơ pháp lý dự án

Số: 37/2026/TB-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2026

THÔNG BÁO

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt. Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

2. Đơn vị có tài sản đấu giá:

2.1 Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi.

Địa chỉ: Tổ 6, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

2.2 Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá:

Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi.

Địa chỉ: Số 73 Tân Thụy, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá:

3.1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 6461/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND Thành phố với nội dung chính như sau:

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án đấu giá khoảng 14.919 m²; quy mô dân số khoảng 50 người, trong đó:

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO3 khoảng 8.006 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 3.202 m²; diện tích sàn xây dựng 12.812 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO4 khoảng 3.914 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.563,5 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO5 khoảng 2.999 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.184,9 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Địa điểm: các ô đất ký hiệu H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 thuộc ô đất H1 KSDV1 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025.



- Về phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt, bảo đảm khớp nối đồng bộ với dự án khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội đang triển khai;

+ Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo quy định;

+ Khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng chung với khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Phần diện tích nhà ở Nhà đầu tư được kinh doanh theo đúng Luật kinh doanh Bất động sản.

3.2. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội (theo Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội), cụ thể: **120.349.152 đồng/m²** (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm năm mươi hai đồng trên mét vuông). Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 14.919 m² đất (làm tròn) là: **1.795.488.999.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn đồng).

- Giá khởi điểm vòng 2 trở đi: bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả các Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: **15.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười lăm tỷ đồng).

4. Mức thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (căn cứ theo điểm b, khoản 1, Điều 6, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính) là: **1.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một triệu đồng).

Tiền đặt trước (căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **20% x 1.795.488.999.000 = 359.097.799.800 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi chín tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm đồng).

5. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: **21/4/2026; 22/4/2026 và 23/4/2026.**

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

6.1. Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng (tối thiểu 05 (năm) vòng bắt buộc).

6.2. Phương thức trả giá: Trả giá lên.

7. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

7.1. Điều kiện tham gia đấu giá:

Theo Phương án đấu giá tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội: “*Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ*”, cụ thể:

a) Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, cụ thể (căn cứ khoản 2, Điều 122 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15):

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “*Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án*”.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 6461/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, cụ thể:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm	1.795.488.999.000	Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND TP. Hà Nội
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	300.512.000.000	Quyết định số 6461/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội
	Tổng cộng	2.096.000.999.000	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi không thấp hơn: $20\% \times 2.096.000.999.000 = 419.200.199.800$ đồng (Bằng chữ: *Bốn trăm mười chín tỷ, hai trăm triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm đồng*) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là $80\% \times 2.096.000.999.000 = 1.676.800.799.200$ đồng (Bằng chữ: *Một nghìn sáu trăm bảy mươi sáu tỷ, tám trăm triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm đồng*).

b2) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b3) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Việc xác định doanh nghiệp sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

d) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Phải nộp tiền đặt trước theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

e) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

g) Đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về nhà ở theo điểm b, c khoản 1 Điều 35 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: “*b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc*

được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.”;

h) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác (căn cứ theo khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP)):

h1) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h2) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn làm nhà đầu tư, lựa chọn làm chủ đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu giá được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán;

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

i) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định tại khoản 4, Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá.

7.2. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian, địa điểm tại Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá.

8. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

a. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): Từ 08h00' ngày 14/4/2026 đến 17h00' ngày 29/4/2026.

Lưu ý: Người mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đem theo bản sao giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức; nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ.

b. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (Địa chỉ: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

9. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): Từ 08h00' ngày 11/5/2026 đến 17h00' ngày 13/5/2026.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau:

+ Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;

+ Số tài khoản: 030068430999 Tại: Ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank);

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026 thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 09 giờ 00 phút ngày 15/5/2026 (Thứ Sáu) tại Hội trường UBND phường - Trụ sở HĐND-UBND phường Phúc Lợi Tổ 6, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Mọi thông tin liên hệ:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt; Địa chỉ trụ sở: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội. ĐT liên hệ: 0243.211.5234/ 0867.523.488.

Nơi nhận:

- Công đấu giá tài sản quốc gia;
- Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi;
- Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi;
- Các điểm niêm yết theo quy định;
- Lưu VT.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thùy Giang



Số: 37/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất
H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;
- Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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;
- Luật số: 57/2024/QH15 sửa đổi Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu 2024 có hiệu lực từ ngày 15/01/2025;
- Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 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 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 6461/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 26/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi;

- Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 16/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

- Hợp đồng số 23/2026/HDDVDG ngày 08 tháng 04 năm 2026 giữa Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 46/BQLDAĐTHT ngày 13/4/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi v/v dự thảo quy chế cuộc đấu giá;

- Quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND phường Phúc Lợi về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

1. 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.

2. Phiếu trả giá hợp lệ là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức thực hiện đấu giá tài sản) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

3. Giá trả hợp lệ là: Giá do Tổ chức tham gia đấu giá trả giá được ghi trong phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phát hành. Giá tối thiểu cần bằng giá khởi điểm của từng vòng đấu và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

4. Giá trúng đấu giá là: Giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được Đấu giá điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá và được Cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá là: Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội theo quy định của quy chế này, Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Khoản tiền đặt trước: Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do tổ chức thực hiện đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, tối thiểu là mười phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm (theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)).

7. Đồng tiền: Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế phiên đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều

của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá:

Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 6461/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND Thành phố với nội dung chính như sau:

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án đấu giá khoảng 14.919 m²; quy mô dân số khoảng 50 người, trong đó:

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO3 khoảng 8.006 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 3.202 m²; diện tích sàn xây dựng 12.812 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO4 khoảng 3.914 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.563,5 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO5 khoảng 2.999 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.184,9 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Địa điểm: các ô đất ký hiệu H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 thuộc ô đất H1 KSDV1 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025.

- Về phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt, bảo đảm khớp nối đồng bộ với dự án khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội đang triển khai;

+ Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo quy định;

+ Khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng chung với khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Phần diện tích nhà ở Nhà đầu tư được kinh doanh theo đúng Luật kinh doanh Bất động sản.

3.8. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội (theo Quyết định số 705/QĐ-UBND

ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội), cụ thể: **120.349.152 đồng/m²** (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, một trăm năm mươi hai đồng trên mét vuông). Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 14.919 m² đất (làm tròn) là: **1.795.488.999.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn đồng).

- Giá khởi điểm vòng 2 trở đi: bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả các Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: **15.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười lăm tỷ đồng).

Điều 4. Đơn vị có tài sản đấu giá:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ủy ban nhân dân phường Phúc Lợi, địa chỉ: Tổ 6, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá: Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi, địa chỉ: Số 73 Tân Thụy, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Trụ sở tại: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

Điều 6. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: **21/4/2026; 22/4/2026 và 23/4/2026.**

Điều 7. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): **Từ 08h00' ngày 14/4/2026 đến 17h00' ngày 29/4/2026.**

Lưu ý: Người mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đem theo bản sao giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức; nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ, kèm theo bản sao căn cước công dân của người được giới thiệu hoặc ủy quyền.

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

Điều 8. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (căn cứ theo điểm b, khoản 1, Điều 6, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính) là: **1.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một triệu đồng).

2. Tiền đặt trước (căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **20% x 1.795.488.999.000 = 359.097.799.800 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi chín tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm đồng).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): **Từ 08h00' ngày 11/5/2026 đến 17h00' ngày 13/5/2026.**

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau:

+ Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;

+ Số tài khoản: 030068430999 Tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank);

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026** thì nhà đầu tư đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Khoản tiền đặt trước của Tổ chức trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc

thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan. Khoản tiền đặt trước của Tổ chức trúng đấu giá được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

4. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Tổ chức không trúng đấu giá và không vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước theo tài khoản chính chủ Tổ chức đã cung cấp.

Lưu ý: Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Tổ chức tham gia đấu giá chịu.

Điều 9. Điều kiện, cách thức, thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; những người không được đăng ký tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ:

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Theo Phương án đấu giá tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội: “*Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ*”, cụ thể:

a) Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, cụ thể (căn cứ khoản 2, Điều 122 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15):

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “*Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án*”.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 6461/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội, cụ thể:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đ)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm	1.795.488.999.000	Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	300.512.000.000	Quyết định số 6461/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội
	Tổng cộng	2.096.000.999.000	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi không thấp hơn: $20\% \times 2.096.000.999.000 = 419.200.199.800$ đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười chín tỷ, hai trăm triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm đồng) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là $80\% \times 2.096.000.999.000 = 1.676.800.799.200$ đồng (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm bảy mươi sáu tỷ, tám trăm triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm đồng).

b2) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b3) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Việc xác định doanh nghiệp sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

d) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Phải nộp tiền đặt trước theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

e) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

g) Đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về nhà ở theo điểm b, c khoản 1 Điều 35 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: “b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.”;

h) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác (căn cứ theo khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP)):

h1) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h2) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn làm nhà đầu tư, lựa chọn làm chủ đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu giá được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán;

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

i) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định tại khoản 4, Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá.

2. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá: quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b, Khoản 25, Điều 1 Luật số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024).

a) 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;

b) 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;

c) 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 của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Tổ chức không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 Luật đất đai 2024.

3. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ (quy định tại khoản 4 Điều này) và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian, địa điểm tại Quy chế này.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu): Tổ chức tham gia đấu giá phải điền đầy đủ thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên đóng dấu.

Lưu ý: Khi mua hồ sơ tham gia đấu giá, Tổ chức sẽ nhận được 02 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, dùng để nộp hai bộ hồ sơ niêm phong theo quy định.

b) Bản sao chứng thực giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Tổ chức tham gia đấu giá phải có chức năng kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động kinh doanh bất động sản).

Lưu ý: Trường hợp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp không thể hiện ngành nghề kinh doanh, Tổ chức tham gia đấu giá cần nộp kèm theo tài liệu chứng minh ngành nghề kinh doanh bất động sản.

c) Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức tham gia đấu giá.

d) Văn bản cam kết của Tổ chức về việc đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

đ) Đầy đủ các giấy tờ chứng minh đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá, cụ thể:

đ1) Hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của Tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều này là bản gốc hoặc bản sao chứng thực các tài liệu sau:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

đ2) Bản chính Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án: Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là $80\% \times 2.096.000.999.000 = 1.676.800.799.200$ đồng (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm bảy mươi sáu tỷ, tám trăm triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm đồng).

đ3) Trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có văn bản cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ theo quy định của pháp luật của từng dự án (bao gồm cả dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực

hiện dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

Tổ chức tham gia đấu giá kê khai danh mục các dự án đầu tư mà Tổ chức đang thực hiện (nếu có) tính đến thời điểm nộp hồ sơ và giải trình rõ vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình dành cho từng dự án là bao nhiêu và đảm bảo tỷ lệ theo quy định của pháp luật của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Tổ chức cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực.

đ4) Tài liệu chứng minh Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền:

Bản chính Văn bản cam kết của Nhà đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn cả nước. Kèm theo Văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội đối với các thửa đất doanh nghiệp đang sử dụng (đang thực hiện dự án) về không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng, thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

Trường hợp Tổ chức trúng đấu giá, để làm thủ tục phê duyệt kết quả trúng đấu giá, trong vòng 30 ngày kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, Tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án. Thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

đ5) Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; không thuộc trường hợp tham dự phiên đấu giá mà 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 cùng một tài sản.

đ6) Tài liệu chứng minh Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng:

Bản sao chứng thực Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng:

Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai hoặc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có Quyết định phê duyệt dự án hoặc có giấy phép xây dựng hoặc dự án đã nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng hoặc các hồ sơ khác chứng minh đã hoặc đang thực hiện phát triển dự án nhà ở thấp tầng.

đ7) Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

đ8) Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quy định tại điểm h2, khoản 1, Điều này.

Tổ chức phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của các tài liệu, hồ sơ; tính chính xác của thông tin, tài liệu để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá; không sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá.

Lưu ý:

- Người nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải có Giấy giới thiệu của Tổ chức tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Tổ chức), kèm theo bản sao chứng thực căn cước của người nộp hồ sơ.

- Trường hợp người tham gia đấu giá không phải là người đại diện theo pháp luật của Tổ chức thì khi tham gia phiên đấu giá phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ kèm theo bản sao chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người được ủy quyền.

5. Người đại diện của Tổ chức tham gia đấu giá.

Người đại diện của Tổ chức tham gia đấu giá là người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Tổ chức tham gia đấu giá. Trường hợp người đại diện của Tổ chức tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước phiên đấu giá.

Điều 10. Xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá:

Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và

thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 09 giờ 00 phút ngày 15/5/2026 (Thứ Sáu) tại Hội trường UBND phường - Trụ sở HĐND-UBND phường Phúc Lợi Tổ 6, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Điều 12. Hình thức, phương thức đấu giá, điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng (tối thiểu 05 (năm) vòng bắt buộc).
2. Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên.
3. Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư. Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức phiên đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì UBND phường Phúc Lợi quyết định tạm dừng tổ chức phiên đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có), hoặc chấp nhận đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

Điều 13. Trình tự tổ chức phiên đấu giá, nguyên tắc trả giá và xác định Tổ chức trúng đấu giá:

1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

a. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Tổ chức tham gia đấu giá;
- Đọc Nội quy, Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu tài sản đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của Tổ chức tham gia đấu giá (nếu có);
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại điểm b, khoản này.

b. Tiến hành đấu giá:

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Tổ chức tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) được yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng. Hết thời gian ghi phiếu, Tổ chức tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Tổ chức tham gia đấu giá.

Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị Tổ chức tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả các Tổ chức tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá, Tổ chức đã trả giá hợp lệ tại vòng đấu giá cuối cùng được xác định là Tổ chức trúng đấu giá, Đấu giá viên công bố Tổ chức trả giá cao nhất và công bố Tổ chức đó là người trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 05 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

+ Tất cả những Tổ chức tham gia đấu giá đều không trả giá tiếp hoặc tất cả phiếu trả giá của các Tổ chức không hợp lệ thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những Tổ chức tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) Tổ chức tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là Tổ chức trúng giá.

Trường hợp có từ hai Tổ chức trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những Tổ chức cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những Tổ chức có giá trả cao nhất có Tổ chức tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho Tổ chức đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu Tổ chức đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả Tổ chức có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Tổ chức trúng đấu giá.

+ Trường hợp Tổ chức trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu

mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành. Tổ chức rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại Phương án, quy chế đấu giá.

+ Tổ chức tham gia phiên đấu giá phải tham gia qua 05 vòng đấu giá bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 05 vòng trả giá thì coi như vi phạm quy chế cuộc đấu giá. Tổ chức không tham gia hết 05 vòng trả giá bắt buộc bị truất quyền tham gia đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo. Trường hợp sau 05 vòng trả giá bắt buộc, đến một vòng đấu bất kỳ, Tổ chức từ chối tham gia đấu giá thì viết vào phiếu trả giá là “không tiếp tục tham gia đấu giá” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự. Tổ chức không trả giá tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại phiên đấu giá và phải có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

3. Xác định Tổ chức trúng đấu giá:

Việc xác định Tổ chức trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và trả giá hợp lệ cao nhất.

- **Phiếu trả giá hợp lệ** (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá bằng chữ để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định trên phiếu trả giá (ngoài trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp. Tổ chức đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá tiếp sẽ phải xác nhận đồng ý vào phiếu trả giá.

Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì coi như vi phạm quy chế đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý theo quy định;

Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá nếu bỏ dưới mức giá khởi điểm của từng vòng đấu thì coi như không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm không được tiếp tục tham gia đấu giá.

- **Công thức trả giá:** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6... vv).

- Người trúng đấu giá là Tổ chức có giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng hoặc Tổ chức bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định, được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức trúng đấu giá được ghi nhận vào biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên, người trúng đấu giá ký xác nhận.

Điều 14. Nội quy phiên đấu giá:

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá người không phải là đại biểu - khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành.

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

- Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (theo khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản):

a) 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;

b) 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 đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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;

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

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức tham gia đấu giá:

a. Quyền của Tổ chức tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến khu đất đưa ra đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

- Được 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, thời gian,

địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

b. Nghĩa vụ của Tổ chức tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế cuộc đấu giá;
- Nộp khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Tổ chức tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản uỷ quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.
- Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và tuân thủ Nội quy phiên đấu giá.

Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Không được rút đơn khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá hoặc từ chối tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai).

Điều 17. Quyền và trách nhiệm của Tổ chức trúng đấu giá:

a. Tổ chức trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- + Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.
- + Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.
- + Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.
- + Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Tổ chức trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

+ Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức phiên đấu giá:

1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá: Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

2. Rút lại giá đã trả:

Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp này, người trả giá liền kề không bị tịch thu khoản tiền đặt trước) thì phiên đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả trong các trường hợp nêu trên và được xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

Điều 19. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì coi như không tham gia phiên đấu giá.

- Tổ chức tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức đấu giá đã công bố kết quả xác định điều kiện.

- Người tham gia đấu giá (đại diện Tổ chức) trả giá thấp hơn giá khởi điểm theo quy định của vòng đấu; Người tham gia đấu giá không tham gia trả giá vòng đấu đầu tiên bắt buộc theo quy định.

- Người tham gia đấu giá (đại diện Tổ chức) rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá.

- Trường hợp Tổ chức trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành. Tổ chức rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại phương án đấu giá.

- Tổ chức đã trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà rút lại giá đã trả trước khi Người điều hành phiên đấu giá công bố Tổ chức trúng đấu giá thì phiên đấu giá đối với lô đất này coi như không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Tổ chức trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng khi sau đó không còn Tổ chức tiếp tục tham gia đấu giá).

- Khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố Tổ chức trúng đấu giá mà Tổ chức này từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì lô đất coi như đấu giá không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Tổ chức trúng đấu giá khi là Tổ chức trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà không còn Tổ chức nào khác tiếp tục tham gia đấu giá).

- Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá nếu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Tổ chức đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp Tổ chức không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

- Tổ chức trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo quy định.

- Các trường hợp vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước tại Khoản 6, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, Tổ chức tham gia đấu giá bị coi là vi phạm quy chế đấu giá và từng trường hợp cụ thể được xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 20. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025, Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ và đề xuất của UBND phường Phúc Lợi tại dự thảo phương án đấu giá kèm theo Văn bản số 1288/UBND-BQLĐAĐTHT ngày 31/12/2025):

- Chậm nhất là 20 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 60 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.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ):

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất 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 cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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.

Điều 21. Tổ chức thực hiện:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, các tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi;
 - Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):.....

Địa chỉ:

Người đại diện : Chức vụ:

Đăng ký kinh doanh số: cấp ngày tháng năm

cơ quan cấp:

Email liên hệ:

Căn cứ Thông báo số 37/2026/TB-ĐGLV ngày 13/4/2026, Quy chế cuộc đấu giá số 37/2026/QC-ĐGLV ngày 13/4/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND Thành phố Hà Nội.

Chúng tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026; Quy chế cuộc đấu giá số 37/2026/QC-ĐGLV ngày 13/4/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt .

2. Không thuộc trường hợp tham dự phiên đấu giá mà 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 cùng một tài sản.

3. Tự nguyện không nhận tiền lãi phát sinh từ khoản tiền đặt trước.

4. Nếu trúng đấu giá, tôi xin nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và chấp hành các quy định liên quan khác của pháp luật về quản lý, sử dụng đất.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Người tham gia đấu giá
(Ký, ghi rõ họ tên)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: - **BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG PHƯỜNG PHÚC LỢI;**
- **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT.**

Người tham gia đấu giá:

Đăng ký kinh doanh số: cấp ngày tháng năm

cơ quan cấp:

Địa chỉ:

Người đại diện theo pháp luật: chức vụ.....

ỦY QUYỀN CHO

Ông (bà):

CMND/CCCD/HC số:..... ngày cấp: nơi cấp:

Địa chỉ:

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CCCD, giấy ủy quyền ...) quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội vào hồi giờ phút ngày/...../..... Tại
- Trực tiếp tham gia cuộc đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ghi giá trả và ký nhận vào phiếu trả giá và thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

Thời gian ủy quyền: từ ngày..... đến hết ngày...../...../.....

Ông (bà)có nghĩa vụ thực hiện đúng Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá, không được ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả đấu giá cho Bên ủy quyền.

Bên ủy quyền cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về những việc người được ủy quyền của tôi thực hiện./.

....., ngày tháng..... năm.....

Bên ủy quyền

Người được ủy quyền

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

PHIẾU TRẢ GIÁ

(Vòng)

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Phúc Lợi.
- Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Người tham gia đấu giá:

.....Mã KH:

Đăng ký kinh doanh số: cấp ngày tháng năm

Cơ quan cấp:

Địa chỉ:

Người đại diện theo pháp luật: chức vụ.....

Người được uỷ quyền (nếu có):

Đấu giá sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội:

Giá khởi điểm: đồng (Bằng chữ:).

Bước giá: đồng (Bằng chữ:).

Tôi xin trả giá là:..... đồng.

(Bằng chữ:.....

..... đồng).

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá và thực hiện nghiêm túc Phương án, Quy chế cuộc đấu giá và các quy định Pháp luật liên quan.

Ghi chú:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu có dấu đỏ của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- Phiếu không bị rách, nát;
- Được điền đầy đủ các thông tin;
- Trường hợp sai lệch giữa giá trả bằng số với giá trả bằng chữ, thì giá trả bằng chữ được coi là đúng.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

(TÊN TỔ CHỨC)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

....., ngày tháng năm

ĐƠN XIN XÁC NHẬN

V/v xác nhận không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội

(Tên Tổ chức) là Tổ chức hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số, cấp ngày; có địa chỉ trụ sở chính tại

Người đại diện pháp luật:, chức vụ:.....;

Hiện nay, (Tên Tổ chức) đang thực hiện lập Hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện tham gia đấu giá dự án.

Theo Quy chế cuộc đấu giá, Tổ chức tham gia đấu giá cần có xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Vì vậy, bằng văn bản này (Tên Tổ chức) kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội có văn bản xác nhận về việc (Tên Tổ chức) không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để chúng tôi hoàn thiện hồ sơ tham gia đấu giá.

Văn bản xác nhận xin gửi về địa chỉ:

Thời gian xác nhận: Trong thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (Từ 08h00' ngày 14/4/2026 đến 17h00' ngày 29/4/2026).

Điện thoại:.....

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT:

(TÊN TỔ CHỨC)

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5557 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1

Địa điểm: phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/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 quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP;

Căn cứ Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND Thành phố về việc thu hồi 14.919m² đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND Thành phố về đấu giá sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 2004/UBND-NNMT ngày 15/5/2025 của UBND Thành phố chấp thuận bổ sung ô đất H1-KSDV1 vào Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024;

Xét đề nghị của UBND phường Phúc Lợi tại Tờ trình số 26/TTr-QHKT ngày 31/10/2025 và Báo cáo thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 5599/BC-QHKT ngày 07/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí, ranh giới:

Ô đất ký hiệu H1-KSDV1 thuộc phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội; phía Đông Bắc giáp ô đất có chức năng đất nhà ở biệt thự; phía Đông Nam giáp ô đất có chức năng phòng khám đa khoa, các phía còn lại giáp đường hiện có.

b) Quy mô nghiên cứu:

Quy mô nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết có diện tích khoảng 14.919m².

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh:

a) Mục tiêu điều chỉnh:

- Triển khai cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Làm cơ sở để UBND phường Phúc Lợi lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất (theo Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 28/4/2025; Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 và văn bản số 2004/UBND-NNMT ngày 15/5/2025 của UBND Thành phố) theo đúng quy trình, quy định của pháp luật.

- Làm cơ sở pháp lý lập dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt và làm cơ sở để các cơ quan quản lý, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy định của Pháp luật.

b) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Giữ nguyên phạm vi, ranh giới ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt; điều chỉnh chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại ô đất trên cơ sở giữ nguyên mạng lưới hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất, không làm ảnh hưởng đến mạng lưới giao thông, đáp ứng các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực, phù hợp Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt; Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 và các quyết định, quy định khác có liên quan của cấp thẩm quyền.

3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Về quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo quy hoạch được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023, ô đất ký hiệu H1-KSDV1 được xác định chức năng sử dụng là đất Khách sạn và dịch vụ tổng hợp với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích ô đất 14.919m²; Diện tích xây dựng 3.756m²; Mật độ xây dựng 25,2%; Tầng cao 02 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng 7.620m²; Hệ số sử dụng đất 0,51 lần.

Nay, điều chỉnh ô đất ký hiệu H1-KSDV1 từ chức năng Khách sạn và dịch vụ tổng hợp thành các ô đất ký hiệu H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 với chức năng đất nhà ở biệt thự, quy mô dân số khoảng 50 người. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại bảng sau:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 4463/QĐ-UBND NGÀY 07/9/2023 CỦA UBND THÀNH PHỐ								NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH							
CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	TẦNG CAO (TẦNG)
Khách sạn và Dịch vụ tổng hợp	H1-KSDV1	14.919	3.756	25,2	7.620	0,51	2	Đất nhà ở biệt thự	H1-NO3	8.006	3.203	40	12.812	1,6	1-4
								Đất nhà ở biệt thự	H1-NO4	3.914	1.563,5	40	6.254	1,6	4
								Đất nhà ở biệt thự	H1-NO5	2.999	1.184,9	40	4.739,6	1,6	4
TỔNG CỘNG		14.919	3.756	25,2	7.620	0,51	2	TỔNG CỘNG		14.919	5.951,4	40	23.805,6	1,6	1-4

Ghi chú: Tầng cao công trình thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng.

b) Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Quy mô các ô đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới

xây dựng và khoảng cách công trình tuân thủ các điều kiện đã được xác định của điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với không gian cảnh quan chung; Tổ chức giao thông ra vào các ô đất an toàn và thông suốt, đấu nối với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Thiết kế công trình đảm bảo yêu cầu thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên, thống nhất về hình thức, phong cách kiến trúc (chiều cao công trình, chiều cao giữa các tầng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc, kết thúc mái, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc,...), phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu, khuyến khích theo hướng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, đáp ứng yêu cầu sử dụng thuận tiện, các yêu cầu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất, thoát người ... tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định pháp luật khác có liên quan; Không sử dụng màu sắc gây phản cảm (như màu đen, tối sẫm, đỏ chói...) và trang trí các chi tiết ảnh hưởng mỹ quan. Hình thức cổng, tường rào có kiến trúc thoáng nhẹ, không bịt kín; đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình.

- Yêu cầu về cây xanh: Cây xanh bố trí xen kẽ, hợp lý trong khuôn viên các ô đất góp phần nâng cao chất lượng sống; Thống nhất chủng loại cây, đảm bảo khoảng cách cây trồng, chiều cao và đường kính thân cây đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng, không cản trở tầm nhìn giao thông và ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị: Tuân thủ các quy định chung tại Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố về Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội. Hệ thống chiếu sáng công cộng sử dụng đèn LED, đảm bảo sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, đảm bảo tính thẩm mỹ. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực; Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng thẩm mỹ đô thị; Bố trí các thùng rác tại khu vực đông người qua lại, quản lý thu gom phân loại rác tại nguồn, bố trí hệ thống thu gom, vận chuyển, xử lý phù hợp, đảm bảo vệ sinh môi trường.

c) Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Về hạ tầng kỹ thuật: Giữ nguyên các tuyến hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất theo Quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Nhu cầu đỗ xe: các công trình tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong bản thân công trình.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- UBND phường Phúc Lợi và đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: Chịu trách nhiệm về pháp lý tổ chức lập (bao gồm cả quy trình; phạm vi, đối tượng, thời gian, hình thức, kết quả tổng hợp... ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân

và cộng đồng dân cư có liên quan), số liệu, tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 nêu trên phù hợp với Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao UBND phường Phúc Lợi chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- UBND phường Phúc Lợi chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- UBND phường Phúc Lợi có trách nhiệm triển khai lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy trình quy định; phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 được phê duyệt tại Quyết định này. Chủ động liên hệ với các Sở, ngành Thành phố, đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, tài chính,... có liên quan theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi; Giám đốc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBNDTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, NNMT, ĐT;
- Lưu VT, ĐT_{Dg}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH *



Đương Đức Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 6461 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 26 tháng 12 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

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 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2025 của Chính phủ;

Căn cứ các Thông tư: số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021, số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (trước hợp nhất) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 (được điều chỉnh, bổ sung tại Văn bản số 2004/UBND-NNMT ngày 15/5/2025) của UBND Thành phố về Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND Thành phố về việc thu hồi 14.919m² đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Long Biên;

Căn cứ Quyết định số 3621/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 (cập nhật đợt 6);

Căn cứ Thông báo số 279-TB/ĐU ngày 23/12/2025 của Đảng ủy UBND Thành phố kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của UBND phường Phúc Lợi tại Tờ trình số 30/TTr-UBND ngày 22/11/2025 (kèm hồ sơ đề xuất dự án đầu tư) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội; thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Xét ý kiến thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 6226/QHKT-BSH ngày 04/12/2025, Sở Xây dựng tại Văn bản số 17243/SXD-PTĐT ngày 09/12/2025, UBND phường Phúc Lợi tại Văn bản số 1080/UBND-QLDAĐTHT ngày 09/12/2025; Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 15841/BC-STC ngày 10/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Tên dự án đầu tư: Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

3. Địa điểm xây dựng: các ô đất ký hiệu H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 thuộc ô đất H1-KSDV1 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025.

4. Mục tiêu đầu tư:

Xây dựng khu nhà ở thương mại thấp tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2.000 tại ô đất ký hiệu D.3/CCTP tại Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội tỷ lệ 1/500 tại ô đất H1-KSDV1 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025. Dự án đóng góp một phần vào việc tăng quỹ nhà ở của Thành phố; góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực; sử dụng, khai thác quỹ đất có hiệu quả, tăng nguồn thu ngân sách địa phương.

5. Quy mô đầu tư:

Tổng diện tích đất thực hiện dự án đầu giá khoảng 14.919m²; quy mô dân số khoảng 50 người, trong đó:

- Diện tích đầu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO3 khoảng 8.006m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 3.202m²; diện tích sàn xây dựng 12.812m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Diện tích đầu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO4 khoảng 3.914m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.563,5m²; diện tích sàn xây dựng 6.254m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Diện tích đầu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO5 khoảng 2.999m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.184,9m²; diện tích sàn xây dựng 6.254m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

(Quy mô đầu tư dự án tuân theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình của Dự án sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn thiết kế cơ sở được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận).

6. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:

- Sơ bộ vốn đầu tư dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tiền sử dụng đất): khoảng 300,512 tỷ đồng.

- Phương án huy động vốn: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án; Vốn vay và vốn huy động khác không vượt quá 80% tổng vốn đầu tư dự án.

7. Thời hạn hoạt động: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành).

8. Tiến độ thực hiện: Từ năm 2026 - năm 2028.

9. Trách nhiệm đầu tư, kinh doanh, khai thác và bàn giao các công trình tại dự án:

- Nhà đầu tư thực hiện dự án tổ chức thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định hiện hành; nội dung phê duyệt dự án phải phù hợp với nội dung quyết định chủ trương đầu tư của UBND Thành phố. Xây dựng hoàn thiện toàn bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng trong phạm vi các khu đất đầu giá của dự án: Giao thông, cây xanh, Hệ thống thoát nước, san lấp mặt bằng, điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước sinh hoạt,... theo dự án được duyệt.

- Chủ đầu tư thực hiện dự án tổ chức đầu tư xây dựng công trình, tổ chức sử dụng vốn tự có và huy động các nguồn vốn để đảm bảo dự án được thực hiện đúng chất lượng và tiến độ đăng ký. Sau khi công trình được hoàn thành Chủ đầu tư thực hiện tổ chức nghiệm thu theo các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt, bảo đảm khớp nối đồng bộ với dự án khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội đang triển khai;

- Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo quy định.

- Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố tại quyết định số 61/2025/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 và pháp luật hiện hành.

- Khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng chung với khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Phần diện tích nhà ở Nhà đầu tư được kinh doanh theo đúng Luật kinh doanh Bất động sản.11. Sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm của dự án: là công trình nhà ở thấp tầng để bán, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2021 – 2030 đã được phê duyệt.

10. Ưu đãi đầu tư: Nhà đầu tư được ưu đãi đầu tư theo quy định và làm thủ tục hưởng ưu đãi tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

11. Nội dung khác: Dự án không được phép bán nhà cho tổ chức, cá nhân nước ngoài khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Hướng dẫn UBND phường Phúc Lợi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Quản lý sử dụng đất đai theo quy định pháp luật và theo các nội dung đã được chấp thuận trong Quyết định này.

2. UBND phường Phúc Lợi:

- Tổ chức lập và trình UBND Thành phố phê duyệt phương án đấu giá; Rà soát, hoàn thành các nội dung đảm bảo điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai 2024, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Điều 7 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố và ý kiến thẩm định của Sở, ngành Thành phố, trước khi triển khai đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. *Lưu ý: Khi xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phải quy định rõ mục đích, quy mô dự án, diện tích đất đấu giá, trách nhiệm của nhà đầu tư về việc thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội; xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án theo quy định;*

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả kinh tế cao nhất, đảm bảo đúng tiến độ và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền, giám sát quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án.

3. Sở Xây dựng:

- Kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản và lập phương án tổ chức quản lý, vận hành sau đầu tư; giám sát, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và kết nối với khu vực.

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

4. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đất đai, Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản, Bảo vệ môi trường, Phòng cháy và chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Dự án. Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn thành các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, nghĩa vụ tài chính và các quy định hiện hành khác có liên quan của Nhà nước và Thành phố.

- Đầu tư xây dựng các công trình theo nội dung đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và kinh doanh sản phẩm nhà ở theo quy định; đảm bảo hoàn thành công trình hạ tầng xã hội (cây xanh, công cộng), giao thông, hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở theo quy định; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt;

- Đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện dự án theo tiến độ được phê duyệt;

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định của Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

- Trong thiết kế và thi công công trình thực hiện áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng của dự án theo quy định tại Quyết định số 258/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Thực hiện quy định về kích thước, chủng loại cây xanh đô thị, về lát hè đường đô thị theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 2340/UBND-ĐT ngày 22/4/2016 và Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 21/3/2019. Nghiên cứu sử dụng công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới thân thiện môi trường; ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng, phát thải thấp và thích ứng với biến đổi khí

hậu theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt;...

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất. Không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

5. Các Sở, ngành Thành phố: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Thuế thành phố Hà Nội, Bảo hiểm xã hội thành phố Hà Nội, Công an Thành phố, UBND phường Phúc Lợi và các đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ để hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng liên quan đến Dự án theo quy định hiện hành của Nhà nước và của UBND Thành phố; thực hiện nội dung giám sát của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành theo quy định hiện hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

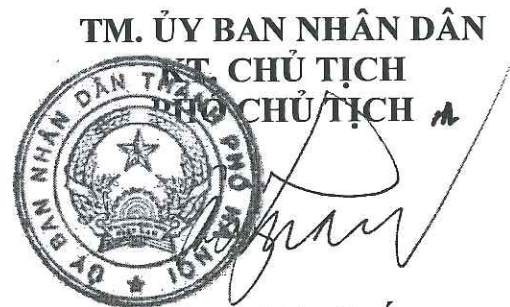
1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành Thành phố: Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Công an Thành phố; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND phường Phúc Lợi một bản; một bản lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Tài chính thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB TP: CVP, các PCVP,
ĐT, NNMT, TH;
- Lưu: VT, STC.



Dương Đức Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 224 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1 NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 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.

Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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 Thông tư của Bộ tư pháp số 19/2024/TT-BTP 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 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 Công đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng công Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số05...../TTr-SNNMT ngày 06 tháng 01 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1 NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội” (kèm theo).

Điều 2. UBND phường Phúc Lợi có trách nhiệm:

1/ Tổ chức lập hồ sơ trình thẩm định phê duyệt giá khởi điểm; xác định bước giá; Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư và quy định của pháp luật khác liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
 - PCT UBND TP Trương Việt Dũng
 - VPUB: C/PCVP, NNMT;
 - Lưu: VT.
- (QHKH.Thành)



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trương Việt Dũng

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở
thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1 NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành
phố Hà Nội**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND Thành phố)

PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin về khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

1.1. Ngày 28/4/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 2231/QĐ-UBND về việc thu hồi 14.919 m² đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị Sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định.

Vị trí, ranh giới, khu đất được xác định tại Bản vẽ Điều chỉnh cục bộ ô đất H1-KSDV thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô H1-BV trong Quy hoạch chi tiết đô thị Công viên phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, do Công ty cổ phần Kiến trúc Việt lập năm 2023, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND Thành phố.

1.2. Về giải phóng mặt bằng và khớp nối hạ tầng kỹ thuật: (Theo dự thảo phương án đấu giá kèm theo Văn bản số 1288/UBND-BQLD&THT ngày 31/12/2025 của UBND phường Phúc Lợi)

Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; đảm bảo khớp nối với hệ thống HTKT xung quanh ô đất.

2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500, do Công ty cổ phần Kiến trúc Việt lập, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của UBND Thành phố.

Tổng diện tích khu đất là 14.919 m², trong đó:

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO3 khoảng 8.006 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 3.202 m²; diện tích sàn xây dựng 12.812 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO4 khoảng 3.914 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.563,5 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO5 khoảng 2.999 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.184,9 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội: Tại Điều 2 Quyết định số 6461/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND Thành về việc chấp thuận chủ trương đầu

tư Dự án quy định trách nhiệm của UBND phường Phúc Lợi: *Khi xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phải quy định rõ mục đích, quy mô dự án, diện tích đất đấu giá, trách nhiệm của nhà đầu tư về việc thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội; xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án theo quy định.*

Tại dự thảo Phương án đấu giá do UBND phường Phúc Lợi đề xuất kèm theo Văn bản số 1288/UBND-BQLĐAĐTHT ngày 31/12/2025: *Về trách nhiệm của nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội, được sửa đổi tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 10/10/2025.*

3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 26/12/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 6461/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Địa điểm xây dựng: các ô đất ký hiệu H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 thuộc ô đất H1-KSDV1 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025.

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu nhà ở thương mại thấp tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... Dự án đóng góp một phần vào việc tăng quỹ nhà ở của Thành phố; góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực; sử dụng, khai thác quỹ đất có hiệu quả, tăng nguồn thu ngân sách địa phương

- Quy mô đầu tư: Tổng diện tích đất thực hiện dự án đấu giá khoảng 14.919 m²; quy mô dân số khoảng 50 người, trong đó:

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO3 khoảng 8.006 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 3.202 m²; diện tích sàn xây dựng 12.812 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO4 khoảng 3.914 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.563,5 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO5 khoảng 2.999 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.184,9 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Thời hạn hoạt động của Dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành).

- Tiến độ thực hiện: Từ năm 2026 - năm 2028.

- Trách nhiệm đầu tư, kinh doanh, khai thác và bàn giao các công trình tại dự án: Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt, bảo đảm khớp nối đồng bộ với dự án khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội đang triển khai; Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo quy định. Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố tại quyết định số 61/2025/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 và pháp luật hiện hành.

PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

1. Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất:

1.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND phường Phúc Lợi.

1.2. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Giao UBND phường Phúc Lợi tổ chức lựa chọn công khai, minh bạch, đúng quy định; ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15), Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc quy định 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.

1.3. UBND phường Phúc Lợi có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo 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 và các quy định của pháp luật khác có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc tổ chức công khai hồ sơ và tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất công khai, minh bạch, đúng quy định pháp luật; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; cử người giám sát việc thực hiện phiên đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

* UBND phường Phúc Lợi và Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất...) tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của ô đất đề xuất đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với các quy hoạch khác đã được phê duyệt; nhằm hạn chế việc Chủ đầu tư Dự án đề xuất điều chỉnh quy hoạch sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2 Dự kiến thời gian dự kiến tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất: năm 2026.

3. Tài sản đấu giá, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

3.1. Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1 NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 6461/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND Thành phố với nội dung chính như sau:

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án đấu giá khoảng 14.919 m²; quy mô dân số khoảng 50 người, trong đó:

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO3 khoảng 8.006 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 3.202 m²; diện tích sàn xây dựng 12.812 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO4 khoảng 3.914 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.563,5 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO5 khoảng 2.999 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.184,9 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Địa điểm: các ô đất ký hiệu H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 thuộc ô đất H1-KSDV1 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025.

- Về phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

+ Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt, bảo đảm khớp nối đồng bộ với dự án khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội đang triển khai;

+ Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo quy định;

+ Khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng chung với khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Phần diện tích nhà ở Nhà đầu tư được kinh doanh theo đúng Luật kinh doanh Bất động sản.

3.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất như sau:

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được UBND Thành phố quyết định giao đất). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài.

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

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

5. Đăng ký tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

Về niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ và cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định của Thành phố.

Việc rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký: Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có) không được hoàn trả lại; Tiền đặt trước của Nhà đầu tư đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức xong phiên đấu giá.

Sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đã tổ chức xét duyệt các hồ sơ đủ điều kiện hợp lệ tham gia đấu giá, thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp nhận.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: (Quy định tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ)

(1) Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố.

(2) Khoản tiền đặt trước Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được xác định cùng thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

(3) 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.

(4) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội, được sửa đổi tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 10/10/2025 (đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội)

(5) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

7. Nguyên tắc đấu giá, phương thức đấu giá, hình thức đấu giá:

7.1. 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 của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của UBND Thành phố.

- Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư. Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức phiên đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì UBND phường Phúc Lợi quyết định tạm dừng tổ chức phiên đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có), hoặc chấp nhận đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

7.2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

7.3. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc.

8. Thủ lao dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí đấu giá:

8.1. Thủ lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định khung thủ lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 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.

8.2. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá được thực hiện theo quy định tại Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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.

9. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

9.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025, Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ và đề xuất của UBND phường Phúc Lợi tại dự thảo phương án đấu giá kèm theo Văn bản số 1288/UBND-BQLĐAĐTHT ngày 31/12/2025)*

- Chậm nhất là 20 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 60 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.

9.2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: (theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ):

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất 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 cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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./.

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 705 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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, 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 29/6/2024;

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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025; 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND Thành phố về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND Thành phố về việc thu hồi 14.919 m² đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị Sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND Thành phố về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án

đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 632/UBND-KT ngày 11/02/2026 của UBND Thành phố về việc triển khai thực hiện quy định về giá đất tại 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 trên địa bàn Thành phố;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 128/TTr-SNNMT ngày 11/02/2026 (kèm theo các Văn bản số 140/UBND-BQLDAĐTHT ngày 21/01/2026 và số 216/UBND-BQLDAĐTHT ngày 27/01/2026 của UBND phường Phúc Lợi).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội là: 120.349.152 đồng/m². Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 14.919m² đất (làm tròn) là: 1.795.488.999.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn đồng*).

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung, báo cáo Chủ tịch UBND Thành phố để Chủ đầu tư nộp Ngân sách nhà nước theo quy định trong trường hợp Chủ đầu tư trúng đấu giá được Cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, chỉ tiêu số liệu diện tích, công năng sử dụng của công trình xây dựng làm phát sinh tăng nghĩa vụ tài chính.

2. UBND phường Phúc Lợi chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã báo cáo và đề xuất tại các Văn bản số 140/UBND-BQLDAĐTHT ngày 21/01/2026 và số 216/UBND-BQLDAĐTHT ngày 27/01/2026; Thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo công khai, minh bạch, đúng quy định sau khi hoàn thành tất cả thủ tục, hồ sơ, điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Sau khi tổ chức đấu giá, UBND phường Phúc Lợi có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả đấu giá khu đất trên đến Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp theo quy định.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng,

Tư pháp, Quy hoạch - Kiến trúc; Trưởng Thuê thành phố Hà Nội; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực I; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. ^{CS}

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT TT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- PCT UBND TP Nguyễn Xuân Lưu;
- VPUB: PCVP: Đ.Q.Hùng;
- Các phòng: KT, ĐT, NNMT;
- Lưu: VT, KT_{Chính}.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Lưu

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1158 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở
thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 phường Phúc Lợi, thành
phố Hà Nội.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ 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 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 31/2024/QH15; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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.

Căn cứ các Thông tư: số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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; số 19/2024/TT-BTP của Bộ tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 20/2024/TT-BTP 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 các Quyết định của UBND Thành phố: Số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025

sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số ...148.../TTr-SNNMT ngày 05 tháng 3 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội theo Quyết định chủ trương đầu tư số 6461/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND Thành phố và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026; Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND Thành phố.

a) Tổng diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất 14.919 m², trong đó:

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO3 khoảng 8.006 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 3.202 m²; diện tích sàn xây dựng 12.812 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO4 khoảng 3.914 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.563,5 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất ô H1-NO5 khoảng 2.999 m²; mật độ xây dựng 40%; diện tích xây dựng 1.184,9 m²; diện tích sàn xây dựng 6.254 m²; tầng cao công trình 1-4 tầng.

- Địa điểm: các ô đất ký hiệu H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5 thuộc ô đất H1-KSDV1 trong quy hoạch chi tiết Khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 5557/QĐ-UBND ngày 11/11/2025.

b) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất như sau:

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được UBND Thành phố quyết định giao đất). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1/ UBND phường Phúc Lợi:

- Có trách nhiệm tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư, và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc công khai hồ sơ và tổ chức đấu giá; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; tổ chức thực hiện phiên đấu giá và cử người giám sát việc thực hiện phiên đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt

2/ Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tại Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 6461/QĐ-UBND ngày 26/12/2025, bảo đảm khớp nối đồng bộ với dự án khu đô thị công viên công nghệ phần mềm Hà Nội đang triển khai; Hạ tầng bên trong hàng rào dự án: liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo quy định. Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố tại quyết định số 61/2025/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 và pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Thuế Thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Phúc Lợi và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- PCT UBND TP Nguyễn Mạnh Quyền;
- VPUB: C/PCVP, NNMT;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Quyền

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG PHÚC LỢI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1213 /QĐ-UBND

Phúc Lợi, ngày 13 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án:
Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường
Phúc Lợi, thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

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, 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 29/6/2024;

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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025; 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2231/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 14.919 m² đất tại ô đất ký hiệu H1-KSDV1 Khu đô thị Sinh thái tại phường Phúc Lợi, quận Long Biên (do Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh

và phát triển ISADO tự nguyện trả lại đất); giao Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định);

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Long Biên;

Căn cứ Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Long Biên

Căn cứ Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Nhà ở thấp tầng tại ô đất H1-NO3, H1-NO4, H1-NO5, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 06/04/2026 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 16/03/2026 của UBND thành phố Hà Nội về Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư hạ tầng phường Phúc Lợi tại Tờ trình số 115/TTr-BLDAĐTHT ngày 11/4/2026 về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở thấp tầng ô đất H1-NO3, H1-NO4 và H1-NO5 tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội là: **15.000.000.000 đồng** (bằng chữ: Mười lăm tỷ đồng).

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Ban Quản lý dự án đầu tư hạ tầng phường Phúc Lợi có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng các phòng: Kinh tế Hạ tầng và Đô thị, Văn hóa – Xã Hội; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư hạ tầng

phường Phúc Lợi và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành
Quyết định này. /

Nơi nhận:

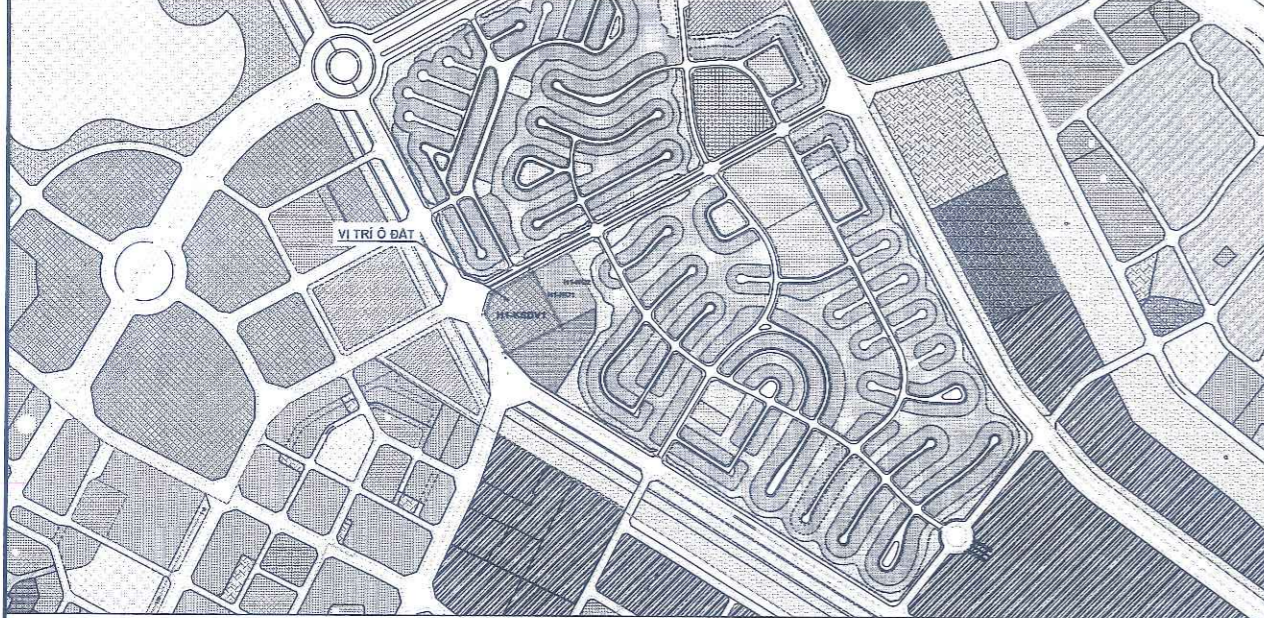
- Như Điều 3 (đề t/h);
- TT ĐU, HĐND, UBND phường (đề b/c);
- Sở Tài chính Hà Nội;
- Sở NN&MT Hà Nội;
- Lưu: VT, BQLDA (07b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Thuy
Nguyễn Thị Thanh Hằng

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT (TRÍCH BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ở ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024)



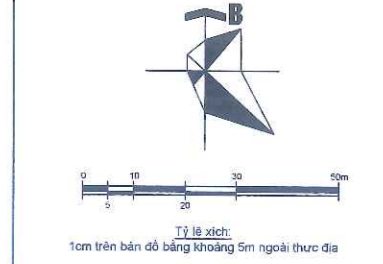
CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN SỐ 47/2018/QH15;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 149/2025/NĐ-CP NGÀY 12/05/2025 QUY ĐỊNH VỀ PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG 02 CẤP, PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP TRONG LĨNH VỰC QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 178/2025/NĐ-CP NGÀY 07/12/2025 QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- THÔNG TƯ SỐ 16/2025/TT-BXD NGÀY 30/01/2025 CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 81/1928/14/QĐ-UBND NGÀY 21/11/2014 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỀ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000;
- KẾ HOẠCH SỐ 210/1-QĐ-UBND NGÀY 15/01/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC ĐẦU TƯ QUYÊN SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2024 VÀ NĂM 2025 TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 2959/QĐ-UBND NGÀY 23/05/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025 QUẬN LONG BIÊN;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 5273/QĐ-UBND NGÀY 15/10/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ Ở ĐẤT H1-BV TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 483/QĐ-UBND NGÀY 07/03/2023 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CỤC BỘ Ở ĐẤT H1-KSDV2 THUỘC ĐỀ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ở H1-BV TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500, ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚC LỢI, QUẬN LONG BIÊN, HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3775/QĐ-UBND NGÀY 19/12/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2.000 TẠI 0 ĐẤT KÝ HIỆU D.3/CCTP TẠI PHƯỜNG PHÚC LỢI, QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ở ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500 TẠI PHƯỜNG PHÚC LỢI, QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 2231/QĐ-UBND NGÀY 28/12/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC THU HỒI 14.919M² ĐẤT THUỘC MỘT PHẦN CỦA 0 ĐẤT H1-KSDV2 KHU ĐÔ THỊ SĨNH THÁI TẠI PHƯỜNG PHÚC LỢI (ĐO CỘNG TỶ TNHH HỢP TÁC KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN ISADO TỰ NGUYỄN TRẦN LẠI ĐẤT); GIAO TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUY ĐẤT QUẬN LONG BIÊN ĐỀ QUẢN

CHỨC NĂNG	MÀU SẮC	TRƯỚC QUYẾT ĐỊNH NGÀY 29/7/2024				SAU ĐIỀU CHỈNH				
		DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH (M ²)	
H1-KSDV1		14919	3.76	25.2	7.43	0.51	3	0.04	0.04	0.04
H1-N01		5048	1.8	4	40	5048	1.8	4	40	40
H1-N02		5033	1.8	4	40	5033	1.8	4	40	40
H1-N03		8006	1.8	4	40	8006	1.8	4	40	40
H1-N04		3914	1.8	4	40	3914	1.8	4	40	40
H1-YT		14140	1.15	3.8	21.9	14140	1.15	3.8	21.9	21.9
TỔNG CỘNG		14919				14919				14

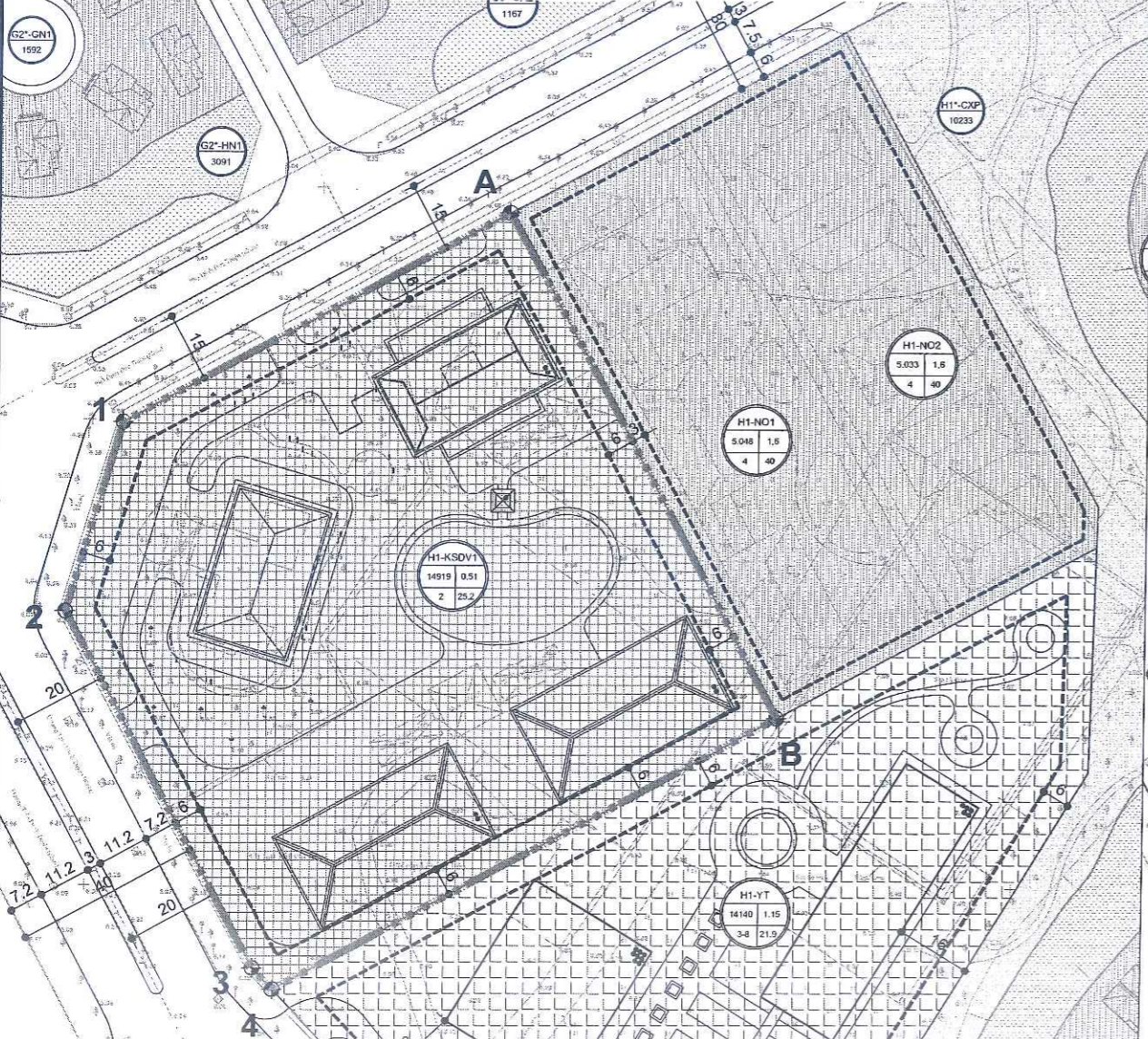
LÝ VÀ ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUY ĐỊNH:

- VẤN BÀN SỐ 4834/QHKT-BSH NGÀY 21/08/2025 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VỀ VIỆC NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2.000 TẠI 0 ĐẤT KÝ HIỆU D.3/CCTP;
- VẤN BÀN SỐ 7574/VP-QT NGÀY 27/10/2025 CỦA VĂN PHÒNG UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QHPK ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2.000 TẠI PHÂN ĐẤT CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG THUỘC 0 ĐẤT D.3/CCTP VÀ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ Ở ĐẤT H1-KSDV1 TRONG QHPK KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3775/QĐ-UBND NGÀY 19/12/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000 TẠI 0 ĐẤT KÝ HIỆU D.3/CCTP;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/07/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ở ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500;
- THÔNG BÁO SỐ 282/TB-UBND NGÀY 22/05/2025 CÔNG KHAI LẤY Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁC NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ ĐỐI VỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000 TẠI 0 ĐẤT D.3/CCTP VÀ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TẠI 0 ĐẤT H1-KSDV1, PHƯỜNG PHÚC LỢI, QUẬN LONG BIÊN TỪ NGÀY 23/05/2025 ĐẾN NGÀY 23/07/2025;
- BẢO CÁO SỐ 216/BC-TTPT00 NGÀY 25/02/2025 CỦA TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUY ĐẤT QUẬN LONG BIÊN VỀ VIỆC TỌA ĐỘ VÀ KIẾN CỐ QUAN, TỔ CHỨC, CÁC NHÂN VÀ CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ ĐỐI VỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000 TẠI 0 ĐẤT D.3/CCTP VÀ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ Ở ĐẤT H1-KSDV1 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ N10, TỶ LỆ 1/2000 TẠI 0 QUY HOẠCH D.3/CCTP;
- BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG TỶ LỆ 1/500 DO CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐO ĐẠC ĐỊA CHÍNH LẬP THÁNG 8/2023 ĐÃ ĐƯỢC SỞ TẠM THỬ HỒ SƠ XÁC NHẬN 28/02/2024.
- QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ CHUYÊN NGHIỆP VÀ CÁC QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH.
- * CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC VIỆT ĐỀ XUẤT: QUY MÔ: TỔNG DIỆN TÍCH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG 0 QUY HOẠCH H1-KSDV1 (ĐỔNG TỶ) KHOẢNG 14.919M².
- VỊ TRÍ : KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP ĐIỀU CHỈNH CÓ KÝ HIỆU H1-KSDV1 (D3/N011) THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ N10 TỶ LỆ 1/2000 (PHẦN ĐIỀU CHỈNH), THUỘC ĐỊA GIỚI HẠN CHÍNH PHƯỜNG PHÚC LỢI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
- PHẠM VI RANH GIỚI : PHÍA TÂY BẮC GIÁP ĐƯỜNG ĐINH ĐỨC THIỆN; PHÍA TÂY NAM GIÁP ĐƯỜNG TRẦN DANH TUYÊN, PHÍA ĐÔNG BẮC GIÁP 0 QUY HOẠCH H1-N0, PHÍA ĐÔNG NAM GIÁP 0 QUY HOẠCH H1-YT.

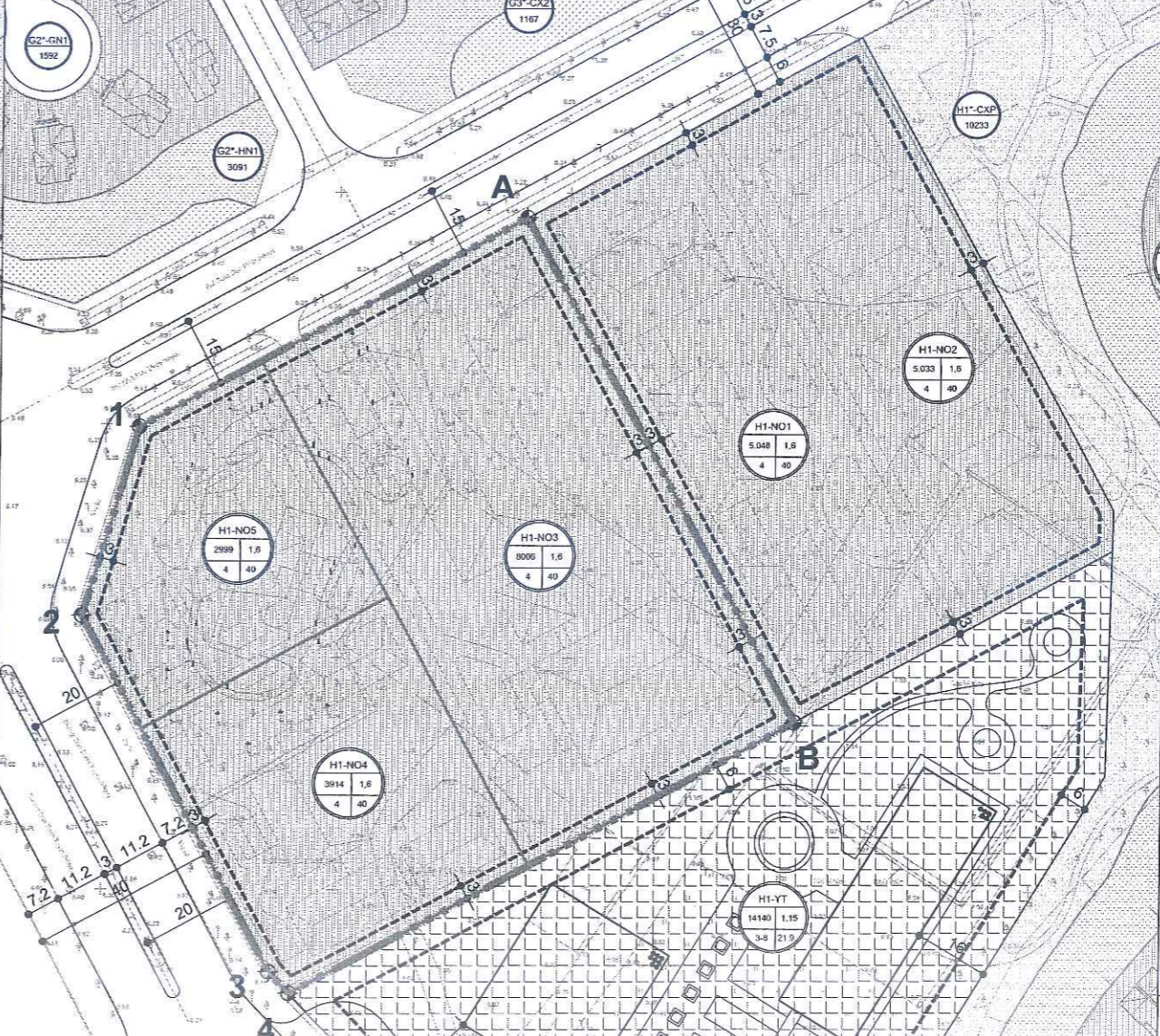


KÝ HIỆU
RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT (TRÍCH BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ở ĐẤT H1-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024)



ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT Ở ĐẤT H1-KSDV1



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI

KÈM THEO VẤN BÀN SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____ NGÀY: ____ THÁNG ____ NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI, TỶ LỆ 1/500 TẠI 0 ĐẤT H1-KSDV1
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚC LỢI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-04 GHÉP: 01A0 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: __/__/2025

THIẾT KẾ: NGUYỄN MINH QUÝ

CHỦ TRÌ: VŨ CÔNG ĐOÀN

CHỦ NHIỆM: VŨ CÔNG ĐOÀN

TRƯỞNG PHÒNG: VŨ CÔNG ĐOÀN

QLY K.THUẬT: ĐỖ HÙNG SƠN

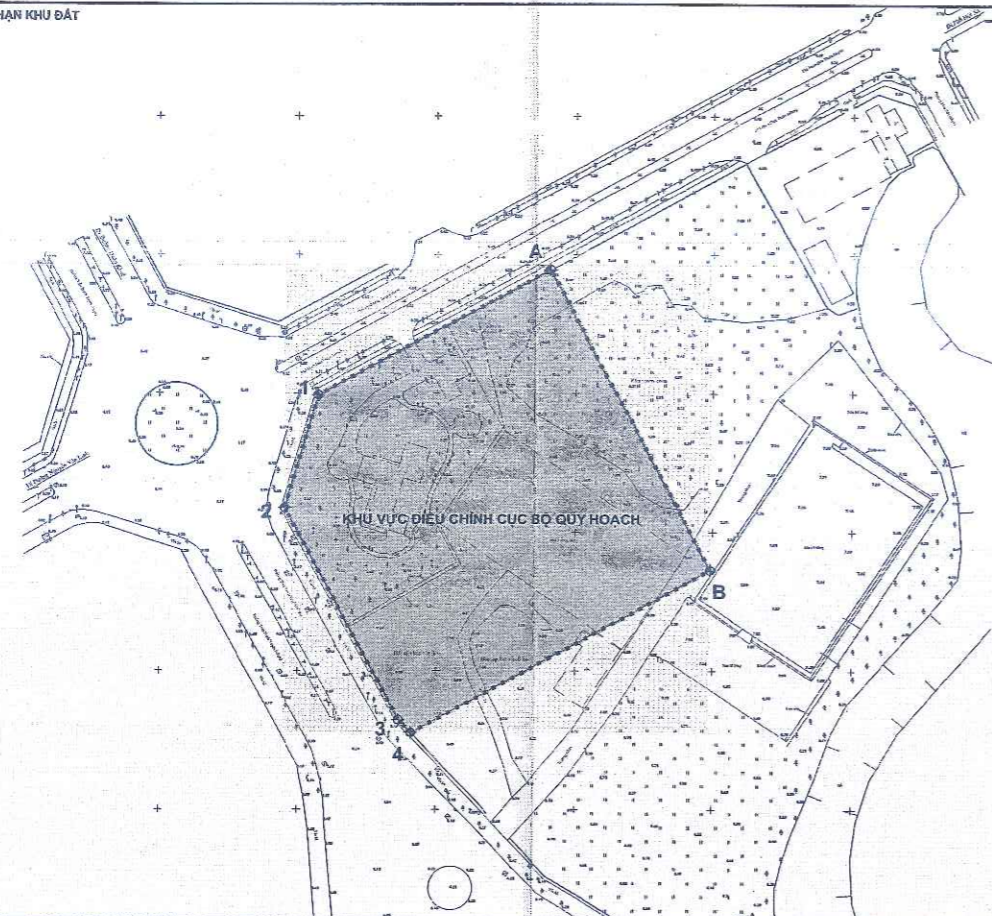
TỔNG GIÁM ĐỐC:

BÙI HUY NGHĨA

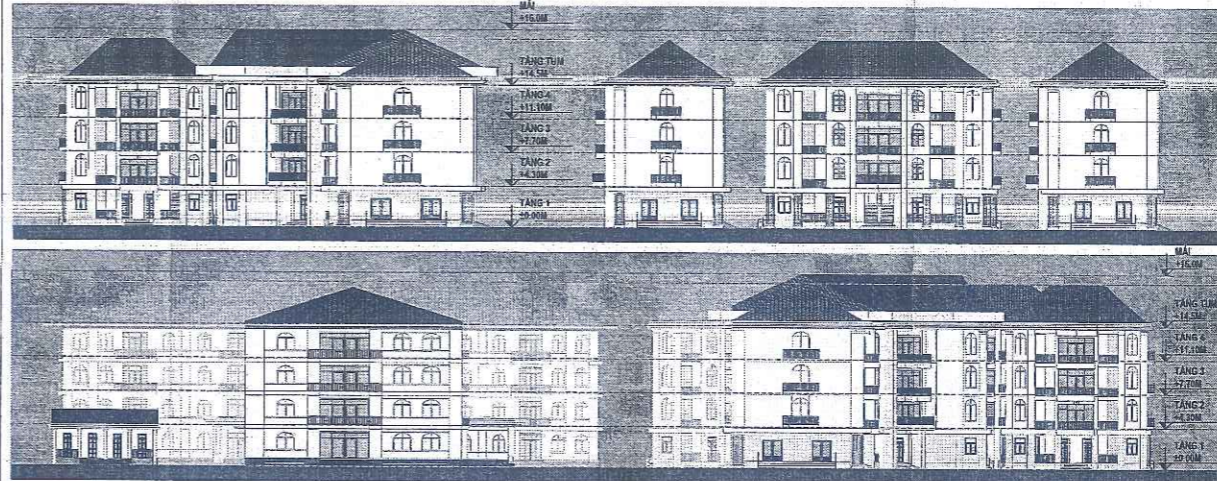
Địa chỉ: 100/10 Nguyễn Văn Tố, Phường Văn Tố, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số 16/16-20/24 Nguyễn Công Trứ, Phường Gia Quỳ, TP-HCM
Số 10/10 Nguyễn Văn Tố, Phường Văn Tố, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

KIẾN TRÚC VIỆT

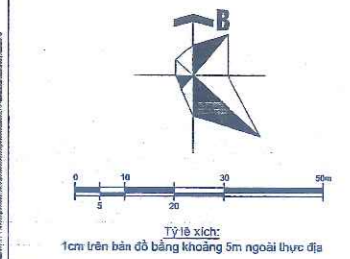
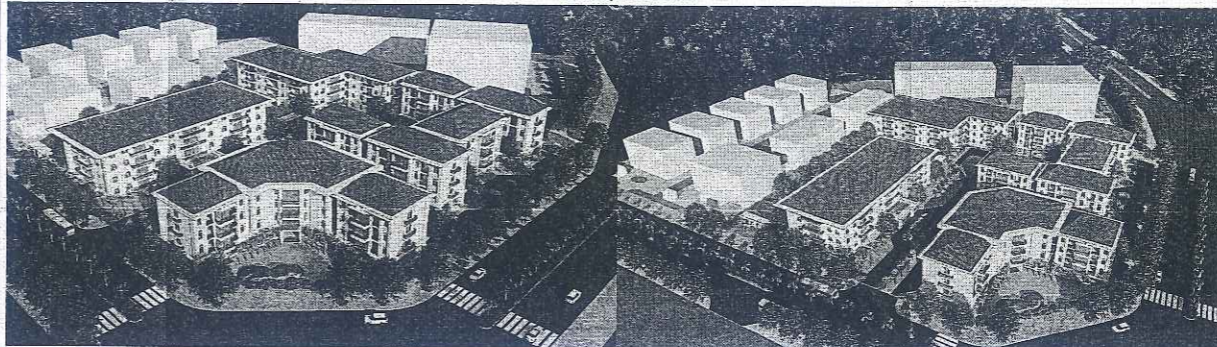
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



MINH HỌA MẶT ĐỨNG



MINH HỌA PHỐI CẢNH

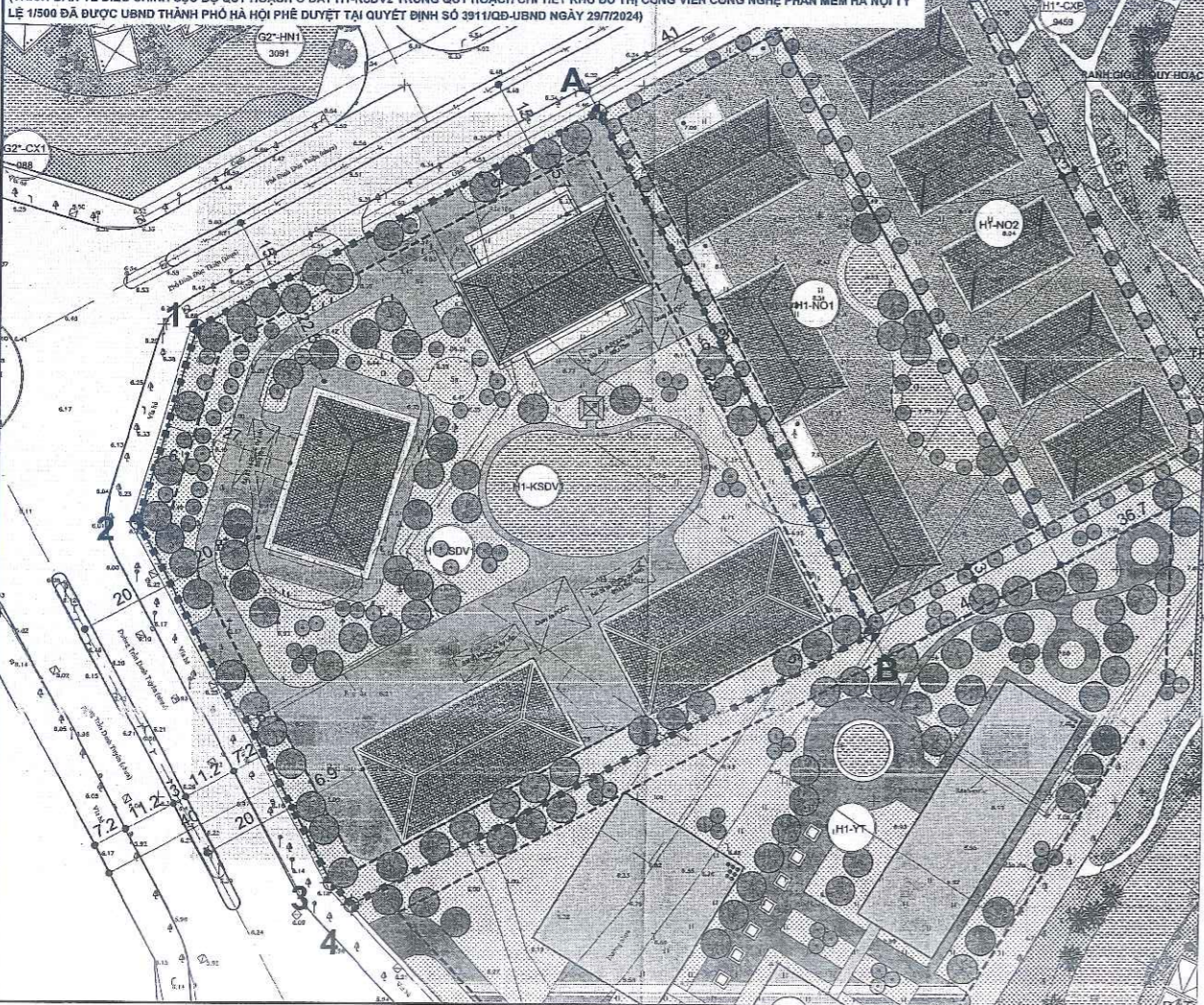


KÝ HIỆU

- RANH GIỚI KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NGOÀI RANH GIỚI
- HỒ, SƯỜI CẢNH QUAN
- CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- THÂM CỎ

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN
(TRÍCH BẢN VẼ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH Ở ĐẤT HI-KSDV2 TRONG QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU BỜ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI TỶ LỆ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 3911/QĐ-UBND NGÀY 29/7/2024)

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



* Các lô đất bố trí các khối nhà ở biệt thự sinh thái, công trình phụ trợ có chiều cao 1 + 4 tầng; mặt độ xây dựng khoảng 40,0%; hệ số sử dụng đất khoảng 1,6 lần; chiều cao tối đa 16m.

SỐ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH
Số: **SKH.1/ĐKT-54**
Ngày: **30 tháng 11 năm 2024**

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

VIỆT THỜI QUÉT DINH SỐ 5075/KBND NGÀY 11 THÁNG 11 NĂM 2024
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
SỐ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI

VIỆT THỜI QUÉT DINH SỐ 5075/KBND NGÀY 11 THÁNG 11 NĂM 2024
CƠ QUAN TỐ CHỨC (SỐ QUY HOẠCH):
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC LỢI
CHỦ TỊCH:
Nguyễn Văn Thanh Hưng

VIỆT THỜI QUÉT DINH SỐ 5075/LQ NGÀY 31 THÁNG 10 NĂM 2024
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU BỜ THỊ CÔNG VIÊN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM HÀ NỘI,
TỶ LỆ 1/500 TẠI Ồ ĐẤT HI-KSDV1
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHÚC LỢI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:	BẢN VẼ: CH-05	GHEP: 01A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 1/2025
THIẾT KẾ:	NGUYỄN MINH QUÝ	CHỦ TRÌ:	VŨ CÔNG ĐOÀN	
CHỦ NHIỆM:	VŨ CÔNG ĐOÀN	TRƯỞNG PHÒNG:	VŨ CÔNG ĐOÀN	
QUẢN LÝ KỸ THUẬT:	ĐỖ HÙNG SƠN			

TÀI CHỨC GIÁM ĐỐC
BÙI HUY NGHĨA
KIẾN TRÚC VIỆT
Số 10 Nguyễn Văn Linh, Quận Tân Phú, TP HCM
Số 10-10/20-24 Nguyễn Công Trứ, Phường Bà Cấn, TP HCM
Số 100 Tô Châu, Phường Cầu Ông Thìn, Quận Cầu Giấy, Hà Nội