

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất
đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc
thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội
(trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)**

(TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ 08 GIỜ 30 PHÚT NGÀY 15/5/2026)

**HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ ĐƯỢC ĐĂNG TẢI
CÔNG KHAI, ĐỀ NGHỊ NGƯỜI ĐĂNG KÝ THAM GIA
ĐẤU GIÁ THAM KHẢO KỸ CÁC THÔNG TIN TẠI
PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ VÀ QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
TRƯỚC KHI NỘP HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

(Hồ sơ đã mua, miễn trả lại)

Hà Nội, năm 2026



MỤC LỤC HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
2	Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu tham khảo)
3	Quy chế cuộc đấu giá
4	Nội quy phòng đấu giá
5	Tài liệu về QSDĐ tại xã Thuận An, thành phố Hà Nội
5.1	<i>Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ</i>
5.2	<i>Quyết định phê duyệt giá khởi điểm</i>
5.3	<i>Quyết định phê duyệt điều chỉnh giá khởi điểm</i>
5.4	<i>Quyết định đấu giá QSDĐ</i>
5.5	<i>Sơ đồ khu đất</i>

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỐ 5 – QUỐC GIA **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 238/2026/TB-ĐGSS

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã Thuận An, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND xã Thuận An giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội).

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản): Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

2. Thông tin khu đất đấu giá (Chi tiết diện tích, giá khởi điểm, giá trị theo giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Phụ lục kèm theo Thông báo này):

STT	Tên dự án	Số lượng thửa đất đấu giá	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Hình thức, phương thức đấu giá
1	Ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)	20	2.127,62	Từ 25.817.500 đồng/m ² đến 40.650.000 đồng/m ²	- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (Tối thiểu 01 vòng và tối đa 02 vòng). - Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

*** Giá khởi điểm đấu giá:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND xã Thuận An phê duyệt theo thẩm quyền.

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02:** Là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề.

*** Bước giá áp dụng:**

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 40.000.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Bốn



mười triệu đồng trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 là: 2.000.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).

*** Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:**

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

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

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách thức tổ chức đấu giá:

3.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (Tối thiểu 01 vòng và tối đa 02 vòng).

3.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3.3. Cách thức tổ chức đấu giá: Đấu giá từng thửa đất.

Chi tiết về cách thức trả giá, giá khởi điểm của các vòng đấu và các thủ tục thực hiện đấu giá, nguyên tắc xét giá, xác định trúng đấu giá quy định cụ thể tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá.

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

Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ. Có 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 quy định.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, cách thức thực hiện đăng ký tham gia đấu giá:

5.1. Thời gian, cách thức tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgt.s.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Thuận An (<https://thuanan.hanoi.gov.vn/>); và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (<https://daugiaso5.vn/>).

** Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.*

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

- Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại:

Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An (Địa chỉ: Số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc). Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An (Địa chỉ: Số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

5.2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên).

b. Bản sao Căn cước/Căn cước công dân (còn thời hạn), trong trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, bị thu hồi theo quy định, người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa bàn nơi đăng ký thường trú hoặc in Căn cước điện tử trên hệ thống VNeID.

c. Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định (Yêu cầu có bản chính để đối chiếu);

d. Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

Lưu ý: Cá nhân khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ theo quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá.

- Trường hợp Căn cước công dân chưa cập nhật địa chỉ hành chính mới (sau khi sát nhập) thì người tham gia đấu giá in Căn cước công dân (trên app VNeID) và nộp lại cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cùng hồ sơ tham gia đấu giá.

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định là:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng là: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ

05 tỷ đồng trở lên là: 300.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

*** Lưu ý:**

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 300.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 05 tỷ đồng trở lên. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký.

- **Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá:** Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định (30% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức đấu giá tài sản theo thông tin sau:

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh
Số 5 - Quốc Gia
Số tài khoản: 8608085555
Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển
Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Tây Hồ.



Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với thửa đất tại xã Thuận An, thành phố Hà Nội.

Ví dụ: Nguyễn Văn A, CCCD 012345678910 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối

với 02 thửa đất tại Thuận An, thành phố Hà Nội.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

*** Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản, ...

- Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất. Nếu khách hàng thực hiện nộp tiền cộng gộp nhưng nộp thiếu khoản tiền đặt trước cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải **GHI RÕ** ký hiệu của từng thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản (Ký hiệu thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản phải phù hợp với ký hiệu thửa đất trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp. Nếu có sự sai lệch thì hồ sơ đó được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "Bảo có" vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026. Tất cả các trường hợp "Bảo có" trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

7. Thời gian, địa điểm xem xét thực địa khu đất đấu giá:

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá đã xác định được vị trí khu đất đấu giá, có thể trực tiếp đến xem xét thực địa khu đất.

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được xếp lịch hẹn đi xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp: 06/5/2026, 07/5/2026 và 08/5/2026 (Trong giờ hành chính).

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 15/5/2026.**

- Địa điểm: Hội trường tầng 2 - Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Thuận An (Địa chỉ: số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội).

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước ít nhất 60 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá.

- Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có **văn bản hoặc Giấy uỷ quyền hợp lệ**, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn uỷ quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...). Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện uỷ quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất.

Mọi thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia; Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội. ĐT: 0243.762.2619 - 081.242.5588

Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- Công thông tin điện tử UBND xã Thuận An;
- UBND xã Thuận An;
- Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

**ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA**



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA**

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

PHỤ LỤC

Chi tiết diện tích, giá khởi điểm, bước giá, giá trị theo giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)
(Kèm theo Thông báo số 238/2026/TB-ĐGS5 ngày 28/4/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia)

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/ hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (Đồng)	Bước giá (Đồng/m ²)	
							Tại vòng đấu giá số 01	Từ vòng đấu giá số 02 trở đi
1	Nhà liền kề 01	131,05	40.650.000	1.598.000.000	<u>300.000</u>	5.327.182.500	40.000.000	2.000.000
2	Nhà liền kề 02	96,18	25.817.500	744.000.000	200.000	2.483.127.150	40.000.000	2.000.000
3	Nhà liền kề 03	96,16	25.817.500	744.000.000	200.000	2.482.610.800	40.000.000	2.000.000
4	Nhà liền kề 04	96,12	25.817.500	744.000.000	200.000	2.481.578.100	40.000.000	2.000.000
5	Nhà liền kề 05	96,10	25.817.500	744.000.000	200.000	2.481.061.750	40.000.000	2.000.000
6	Nhà liền kề 06	95,95	25.817.500	743.000.000	200.000	2.477.189.125	40.000.000	2.000.000
7	Nhà liền kề 07	150,22	28.062.500	1.264.000.000	200.000	4.215.548.750	40.000.000	2.000.000
8	Nhà liền kề 08	120,90	28.062.500	1.017.000.000	200.000	3.392.756.250	40.000.000	2.000.000



STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/ hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (Đồng)	Bước giá (Đồng/m ²)	
							Tại vòng đấu giá số 01	Từ vòng đấu giá số 02 trở đi
9	Nhà liền kề 09	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000	40.000.000	2.000.000
10	Nhà liền kề 10	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000	40.000.000	2.000.000
11	Nhà liền kề 11	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000	40.000.000	2.000.000
12	Nhà liền kề 12	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000	40.000.000	2.000.000
13	Nhà liền kề 13	156,75	40.650.000	1.911.000.000	<u>300.000</u>	6.371.887.500	40.000.000	2.000.000
14	Nhà liền kề 14	110,52	40.650.000	1.347.000.000	200.000	4.492.638.000	40.000.000	2.000.000
15	Nhà liền kề 15	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000	40.000.000	2.000.000
16	Nhà liền kề 16	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000	40.000.000	2.000.000
17	Nhà liền kề 17	103,04	28.062.500	867.000.000	200.000	2.891.560.000	40.000.000	2.000.000
18	Nhà liền kề 18	96,22	28.062.500	810.000.000	200.000	2.700.173.750	40.000.000	2.000.000
19	Nhà liền kề 19	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000	40.000.000	2.000.000
20	Nhà liền kề 20	106,41	40.650.000	1.297.000.000	200.000	4.325.566.500	40.000.000	2.000.000

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

MẪU

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)

**Kính gửi: - Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia**

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá:.....

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:.....

Số CCCD/Hộ chiếu:

Do cơ quan: cấp ngàytháng năm

Đại diện (nếu có):

Căn cứ Thông báo số 238/2026/TB-ĐGS5 ngày 28/4/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia. Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với những thửa đất sau:

- KÝ HIỆU THỪA ĐẤT:

Tổng số thửa đất tôi đăng ký tham gia đấu giá là: thửa đất.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành;

3. Cam kết không vi phạm, chấp hành tốt các quy định, không nợ thuế, nộp thuế đầy đủ theo quy định của pháp luật về Luật Đất Đai;

4. Cam kết không thuộc các trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột, cũng là người tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản và các trường hợp khác bị nghiêm cấm hoặc bị cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật có liên quan;

5. Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết 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; trong trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá mà không có khiếu nại nào khác./

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

Số: 53/2026/QC-ĐG

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)

Căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15;
- Nghị định của Chính Phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc 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 172/2014/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;
- 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 277/QĐ-UBND ngày 29/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Thuận An về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm);
- Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Thuận An về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc xã Thuận An, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 18/3/2026 của Chủ tịch UBND xã Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành

phố Hà Nội;

- Quyết định số 1148/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Thuận An về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (nay là xã Thuận An, thành phố Hà Nội);

- Và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

- Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất giữa Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia,

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm).

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm) chưa quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm); các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm).

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá và điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan và tuân thủ quy định của pháp luật;

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;

- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

2. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên;

- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt (phiên đấu giá) phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

Điều 4. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thông báo công khai việc đấu giá hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản.

- Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quyền sử dụng đất đấu giá.

- Thời gian thông báo công khai được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá tài sản ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 5. Thông tin về quyền sử dụng đất

1. Khu đất đấu giá: Quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm).

2. Thông tin về vị trí, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá; Thông tin quy hoạch quy định chi tiết tại Phương án đấu giá kèm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

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

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

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc: 06/5/2026, 07/5/2026 và 08/5/2026 (Trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản (khu đất đấu giá).

Điều 7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

2. Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An (Địa chỉ: Số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia

(<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Thuận An (<https://thuanan.hanoi.gov.vn/>); Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: (<https://daugiaso5.vn/>); Tham khảo trực tiếp tại trụ sở Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 -- Quốc gia.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Nội quy phòng đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu tham khảo);
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 8. Giá khởi điểm, bước giá và các thông tin khác về quyền sử dụng đất đấu giá:

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/hồ sơ/thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)
1	Nhà liền kề 01	131,05	40.650.000	1.598.000.000	300.000	5.327.182.500
2	Nhà liền kề 02	96,18	25.817.500	744.000.000	200.000	2.483.127.150
3	Nhà liền kề 03	96,16	25.817.500	744.000.000	200.000	2.482.610.800
4	Nhà liền kề 04	96,12	25.817.500	744.000.000	200.000	2.481.578.100
5	Nhà liền kề 05	96,10	25.817.500	744.000.000	200.000	2.481.061.750
6	Nhà liền kề 06	95,95	25.817.500	743.000.000	200.000	2.477.189.125
7	Nhà liền kề 07	150,22	28.062.500	1.264.000.000	200.000	4.215.548.750
8	Nhà liền kề 08	120,90	28.062.500	1.017.000.000	200.000	3.392.756.250
9	Nhà liền kề 09	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000
10	Nhà liền kề 10	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000
11	Nhà liền kề 11	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000
12	Nhà liền kề 12	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000
13	Nhà liền kề 13	156,75	40.650.000	1.911.000.000	300.000	6.371.887.500

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/hồ sơ/thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)
14	Nhà liền kề 14	110,52	40.650.000	1.347.000.000	200.000	4.492.638.000
15	Nhà liền kề 15	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000
16	Nhà liền kề 16	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000
17	Nhà liền kề 17	103,04	28.062.500	867.000.000	200.000	2.891.560.000
18	Nhà liền kề 18	96,22	28.062.500	810.000.000	200.000	2.700.173.750
19	Nhà liền kề 19	96,00	25.817.500	743.000.000	200.000	2.478.480.000
20	Nhà liền kề 20	106,41	40.650.000	1.297.000.000	200.000	4.325.566.500

*** Quy định về giá khởi điểm:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND xã Thuận An phê duyệt theo thẩm quyền. (Chi tiết tại Điều 8 Quy chế này)

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi:** Là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề.

*** Bước giá áp dụng:**

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 40.000.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 là: 2.000.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).

Điều 9. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

- **Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):**

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng là: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 05 tỷ đồng trở lên là: 300.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

*** Lưu ý:**

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có

giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 300.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 05 tỷ đồng trở lên. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá đã mua không được đổi, trả lại.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thông tin sau:

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh
Số 5 - Quốc Gia
Số tài khoản: 8608085555
Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển
Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Tây Hồ.



Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với thửa đất tại xã Thuận

An, thành phố Hà Nội.

*** Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản đầy đủ các thông tin theo quy định,...

- Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất. Nếu khách hàng thực hiện nộp tiền cộng gộp nhưng nộp thiếu khoản tiền đặt trước cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải **GHI RÕ** ký hiệu của từng thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản (Ký hiệu thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản phải phù hợp với ký hiệu thửa đất trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp. Nếu có sự sai lệch thì hồ sơ đó được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được “Báo có” vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026. Tất cả các trường hợp “Báo có” trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước theo một trong hai cách thức sau:

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước qua tài khoản ngân hàng của chính người tham gia đấu giá theo thông tin số tài khoản đã cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 Quốc gia khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu mọi chi phí phát sinh theo quy định mức phí của Tổ chức tín dụng/Ngân hàng khi nhận lại khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (nếu có).

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước bằng tiền mặt thông qua việc người tham gia đấu giá xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá (có thông tin rõ ràng, chính xác và còn hiệu lực) tại địa điểm giao dịch của Ngân hàng theo Thông báo về việc trả tiền đặt trước.

- Trường hợp 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 sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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.

Điều 10. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 12/5/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc). Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An (Địa chỉ: Số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

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

- **Đối tượng tham gia đấu giá:** Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ. Có 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 quy định.

- **Người tham gia đấu giá:** Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản hoặc giấy ủy quyền hợp lệ).

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

+ Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

+ Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

+ Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với tài sản đó.

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: 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. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên).

- Bản sao Căn cước/Căn cước công dân (còn thời hạn), trong trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, bị thu hồi theo quy định, người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp

giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa bàn nơi đăng ký thường trú hoặc in Căn cước điện tử trên hệ thống VNeID.

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định (Yêu cầu có bản chính để đối chiếu);

- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

* Lưu ý:

- Hồ sơ tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khô A4 và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trong thời hạn quy định để xét duyệt điều kiện tham dự phiên đấu giá theo quy định;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

Điều 11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá mà Người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá có nguyện vọng xin rút đăng ký (đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá) thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ đấu giá không được hoàn trả lại; tiền đặt trước của Người tham gia đấu giá đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

Sau khi đã hết thời hạn nêu trên thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

Điều 12. Xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An phối hợp với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá và danh sách các thửa đất không đủ điều kiện đưa ra đấu giá.

Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

Điều 13. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 15/5/2026.

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường tầng 2 - Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Thuận An (Địa chỉ: số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội).

3. Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An, trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (Tối thiểu 01 vòng và tối đa 02 vòng).

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

Điều 15. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

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 người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- 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 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.
- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Cách thức tiến hành bỏ phiếu:

1. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.
- Thời gian viết Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: không quá 10 phút.
- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá;
- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng;

2. Một số tình huống quy định cụ thể tại cuộc đấu giá:

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá” trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp sau khi kết thúc vòng đấu giá số 01, tại vòng đấu giá số 02 mà:

+ Chỉ còn một người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và có mức trả giá hợp lệ cao nhất (Tất cả những người tham gia đấu giá khác có phiếu trả giá không hợp lệ hoặc không tiếp tục đấu giá hoặc vi phạm quy chế cuộc đấu giá) thì được xác định là người trúng đấu giá

+ Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người 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. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất, Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá hợp lệ cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

+ Có từ hai người tham gia đấu giá trở lên tiếp tục trả giá thì người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá này được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp, có từ hai người trở lên trả giá bằng nhau và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất; Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá hợp lệ cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 17. Giá trả hợp lệ, Giá trúng đấu giá, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

1. Giá trả hợp lệ

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m² đất và bằng giá khởi điểm

của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả bằng số và bằng chữ phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).

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

- Giá trả mà người tham gia đấu giá ghi trên phiếu trả giá phải phù hợp với công thức trả giá, trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá nhưng sai quy định về bước giá thì là giá trả không hợp lệ, không được xét giá theo quy định.

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng thêm một bước giá (đồng/m²).

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

Giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất tại vòng đấu giá cuối cùng hoặc vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng (*trong trường hợp vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá*), được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đáp ứng tất cả các yêu cầu sau:

- Phiếu có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia;

- Phiếu không rách rời; không viết bằng bút chì hoặc các loại mực bay màu.

- Phiếu không sửa chữa, tẩy xoá. **Trường hợp viết nhầm, có sai sót thì gạch bỏ và viết lại bên cạnh (đồng thời ký tên bên cạnh phần sửa đó).** Nếu có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

- Ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ tham đấu giá;

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá (*trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá” sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc*).

- Giá trả hợp lệ và phù hợp với công thức trả giá theo quy định.

- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, phải ghi đầy đủ các hàng đơn vị triệu, trăm, nghìn đồng theo 01 mét vuông đất; không được viết tắt.

- Phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).

- Được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

Lưu ý: Trường hợp Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ và việc ký tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu trả giá), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ.

4. Phiếu trả giá không hợp lệ

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu quy định tại khoản 3 điều này.

5. Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;
- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;
- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá;
- Giá trả không hợp lệ;
- Phiếu trả giá không hợp lệ;
- Rút lại giá đã trả;
- Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 01 m² đất tại vòng đấu giá cuối cùng hoặc vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng (trong trường hợp vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá), hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại khoản 2 điều 16 Quy chế này. Việc xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 01 vòng đấu giá bắt buộc.
- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.
- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

Điều 19. 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 gia phiên đấu giá.

Điều 20. 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 (giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất, được tính bằng giá trả cho 01m² đất nhân với diện tích thửa đất).

Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (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 đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục đấu giá thì Đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó, đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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 thì phiên đấu giá không thành.

Điều 21. Biên bản đấu giá

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và 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.

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 22. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản;
- 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, chất lượng tài sản 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 Số 5 – Quốc Gia trước ngày tổ chức phiên đấu giá.
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp phiên

đấu giá không tổ chức được.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Người tham gia đấu giá khi đến tham gia phiên đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu. Tại phiên đấu giá, người nhận uỷ quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu và văn bản hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (*như cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn uỷ quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...*).

- Khi tham dự phiên đấu giá trực tiếp, người tham gia đấu giá phải có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 60 phút, xuất trình bản chính Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) để làm thủ tục tham dự phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ Nội quy phòng đấu giá.

- 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 phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An, đồng thời phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Người tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu không tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 23. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;

- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Ký biên bản đấu giá;
- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật;
- Nộp đủ và đúng hạn tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế;
- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;
- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan;
- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:
 - + Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt;
 - + Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn huyện;
 - + Khi xây dựng xong công trình người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

Điều 24. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

1. Các trường hợp 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 bao gồm:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối

với tài sản đó;

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

2. Người rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 25. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

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

4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

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

Điều 26. Điều khoản chung:

- Người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá được hiểu là đã nghiên cứu kỹ các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, các tài liệu và tìm hiểu về thông tin khu đất đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, đề nghị người đăng ký gia gia đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người đăng ký tham gia đấu giá.

- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

- Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

**ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**



Lê Việt Nga

Số: 53/2026/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)

Để đảm bảo phiên đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Thuận An (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia (Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức hành nghề đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

1. Người nộp hồ sơ tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản hoặc giấy ủy quyền hợp lệ. Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện ủy quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất).
3. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi phiên đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật.
4. Người tham gia đấu giá đến tham dự phiên đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.
5. Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá, **không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá** (Trong khu vực tổ chức và trong thời gian diễn ra cuộc đấu giá), không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá; Người tham gia đấu giá không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá (xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đùm giã thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Nội quy này có hiệu lực trong suốt quá trình tổ chức phiên đấu giá. Đề nghị những người tham gia đấu giá, các vị đại diện khách mời giám sát phiên đấu giá, Đấu giá viên được phân công điều hành phiên đấu giá và những cá nhân, tổ chức khác có liên quan tuân thủ, thực hiện nghiêm nội quy phòng đấu giá./.

**ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 - QUỐC GIA
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH**



**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THUẬN AN**

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

Số: 227 /QĐ-UBND

Thuận An, ngày 29 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THUẬN AN

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; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 121/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị quyết 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 Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các văn bản của UBND thành phố Hà Nội: số 3119/UBND-TNMT ngày 20/9/2024 chỉ đạo về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố; số 3795/UBND-KTTH ngày 18/11/2024 về việc thực hiện nội dung tại Thông báo số 599/TB-BTNMT ngày 15/10/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: 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; 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; số 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc chuyển chủ đầu tư và đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư các dự án đầu tư công, các nhiệm vụ khác khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Văn bản số 450/UBND-QLĐT ngày 24/02/2022 của UBND huyện Gia Lâm về việc chấp thuận tổng mặt bằng Dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 7506/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 4134/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Kế hoạch số 45/KH-UBND ngày 22/01/2025 của UBND huyện Gia Lâm về công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm.

Căn cứ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của UBND xã Thuận An về việc giao 6.393,8m² đất tại vị trí N-PT4, thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội cho UBND xã Thuận An để thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Văn bản số 6612/UBND-NNMT ngày 15/12/2025 của UBND Thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất N-PT4 (thôn Hàn Lạc, xã Thuận An) thuộc dự án: GPMB, xây dựng HTKT phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (trước đây);

Căn cứ Thông báo số 55/TB-UBND ngày 14/01/2026 của UBND xã Thuận An về kết luận của tập thể Lãnh đạo UBND xã tại cuộc họp UBND xã ngày 14/01/2026;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Thuận An tại Tờ trình số 25/TTr-QLĐAĐT-HT ngày 17/01/2026; Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 12/TTr-KT ngày 29/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm)”. (Có phương án kèm theo)

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Thuận An có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai và các quy định của pháp luật khác liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế; Trưởng Thuế cơ sở 12; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng; Thủ trưởng các đơn vị, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Lê Hải Đăng - PCT UBND xã (để chỉ đạo);
- Lưu: VT, P.KT_{Tổng}(01).



CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Khanh

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
XÃ THUẬN AN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội
(Kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/01/2026 của UBND xã Thuận An)

A. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 121/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài

sản quốc gia, chi phí sử dụng Công Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị quyết 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 Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các văn bản của UBND thành phố Hà Nội: số 3119/UBND-TNMT ngày 20/9/2024 chỉ đạo về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố; số 3795/UBND-KTTH ngày 18/11/2024 về việc thực hiện nội dung tại Thông báo số 599/TB-BTNMT ngày 15/10/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: 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; 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; số 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc chuyển chủ đầu tư và đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đấu tư các dự án đầu tư công, các nhiệm vụ khác khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Văn bản số 450/UBND-QLĐT ngày 24/02/2022 của UBND huyện Gia Lâm về việc chấp thuận tổng mặt bằng Dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 7506/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 4134/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Kế hoạch số 45/KH-UBND ngày 22/01/2025 của UBND huyện Gia Lâm về công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm.

Căn cứ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của UBND xã Thuận An về việc giao 6.393,8m² đất tại vị trí N-PT4, thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội cho UBND xã Thuận An để thực hiện dự án: Giải phóng

mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Văn bản số 6612/UBND-NNMT ngày 15/12/2025 của UBND Thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất N-PT4 (thôn Hàn Lạc, xã Thuận An) thuộc dự án: GPMB, xây dựng HTKT phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (trước đây);

Căn cứ Thông báo số 55/TB-UBND ngày 14/01/2026 của UBND xã Thuận An về kết luận của tập thể Lãnh đạo UBND xã tại cuộc họp UBND xã ngày 14/01/2026;

Căn cứ các văn bản pháp lý liên quan khác.

B. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá

1.1. Tên dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm.

1.2. Vị trí khu đấu giá: Khu đất N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội “trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm”.

- Phía đông, Bắc giáp đê;
- Phía Tây giáp đường nội bộ thôn Hàn Lạc;
- Phía Nam giáp đình Hàn Lạc và khu dân cư;
- Phía Bắc giáp đê Hữu Đuống.

1.3. Diện tích, loại đất

- Theo Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Văn Việt lập và hoàn thành năm 2022 được UBND huyện Gia Lâm chấp thuận kèm theo Văn bản số 450/UBND-QLĐT ngày 29/02/2022, Biên bản định vị tọa độ mốc thực hiện theo Văn bản số 5610/STNMT-QHKHSDĐ ngày 28/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của UBND xã Thuận An; tổng diện tích khu đất N-PT4 là: 6.393,8m², trong đó:

+ 2.127,0m² đất (LK) để đấu giá quyền sử dụng đất.

+ 475,7 m² đất (GT1) và 2.049,3m² đất (GT2); 1.741,8m² đất (CX) để làm đường theo quy hoạch, làm đường nội bộ, đất trồng cây xanh.

- Thửa đất đấu giá: Tài sản đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội gồm 20 thửa đất, cụ thể:

STT	Thửa đất đấu giá	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Nhà liền kề 01	01	131,05	83,79	3
2	Nhà liền kề 02	02	96,18	93,82	3

STT	Thửa đất đấu giá	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
3	Nhà liền kề 03	03	96,16	93,84	3
4	Nhà liền kề 04	04	96,12	93,88	3
5	Nhà liền kề 05	05	96,10	93,90	3
6	Nhà liền kề 06	06	95,95	94,05	3
7	Nhà liền kề 07	07	150,22	79,96	3
8	Nhà liền kề 08	08	120,90	85,82	3
9	Nhà liền kề 09	09	96,00	94,00	3
10	Nhà liền kề 10	10	96,00	94,00	3
11	Nhà liền kề 11	11	96,00	94,00	3
12	Nhà liền kề 12	12	96,00	94,00	3
13	Nhà liền kề 13	13	156,75	78,65	3
14	Nhà liền kề 14	14	110,52	87,90	3
15	Nhà liền kề 15	15	96,00	94,00	3
16	Nhà liền kề 16	16	96,00	94,00	3
17	Nhà liền kề 17	17	103,04	89,39	3
18	Nhà liền kề 18	18	96,22	93,78	3
19	Nhà liền kề 19	19	96,00	94,00	3
20	Nhà liền kề 20	20	106,41	88,72	3
	Tổng cộng	20	2.127,62		
	Làm tròn	20	2.127		

1.4. Tài sản gắn liền với các thửa đất

- Dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo các Quyết định: số 7506/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 số 4134/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh dự án; Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 202/QĐ-TTPTQĐ ngày 09/10/2023.

- Tài sản gắn liền với các thửa đất: Không có tài sản gắn liền với các thửa đất.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

Được UBND xã Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 về việc giao 6.393,8m² đất tại vị trí N-PT4, thôn Hàn Lạc, xã Thuận An thành phố Hà Nội cho UBND xã Thuận An để thực hiện dự án Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất

tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (nay là xã Thuận An, thành phố Hà Nội), cụ thể:

- 2.127,0m² đất (LK) để đấu giá quyền sử dụng đất. Hình thức sử dụng đất: Đối với UBND xã Thuận An (Đại diện chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng) được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- 475,7 m² đất (GT1) và 2.049,3m² đất (GT2); 1.741,8m² đất (CX) để làm đường theo quy hoạch, làm đường nội bộ, đất trồng cây xanh: UBND xã Thuận An (Đại diện chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng) có trách nhiệm xây dựng đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: Năm 2026.

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Quy định cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá, phù hợp với điều kiện khách quan thực tế tại thời điểm mở phiên đấu giá và phù hợp với quy mô số lượng người tham gia đấu giá.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; hồ sơ tham gia đấu giá

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

Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ. Có 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 quy định.

4.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá

- Các trường hợp không đủ điều kiện theo quy định tại mục 4.1 Điều này.

- Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung bởi Điểm b Khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

- Người bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3, 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.

5. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất và cách thức đăng ký tham gia đấu giá

5.1. Niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết liên tục thông tin quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày

mở phiên đấu giá theo khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và khoản 21 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

- Các thông tin cần niêm yết theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và khoản 21 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết, kết thúc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

5.2. Thông báo công khai việc đấu giá

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày, thời gian công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá và ít nhất một lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản đấu giá, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 sửa đổi bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15.

- Trường hợp thay đổi một trong các nội dung thông báo công khai đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 sửa đổi bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15 hoặc tạm dừng việc tổ chức đấu giá mà chưa hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật này và thông báo công khai nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 3 Điều này.

- Ngoài việc thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 sửa đổi bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên các phương tiện thông tin đại chúng khác theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá.

- Nội dung thông báo công khai theo khoản 4 Điều 57 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

- Tổ chức hành nghề đấu giá lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 57 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 trong hồ sơ đấu giá

- Công khai giá khởi điểm theo quy định tại Điều 58 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

6. Hồ sơ và cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, 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 02 ngày làm việc tại địa điểm theo Thông báo mời đấu giá và phù hợp với quy định của pháp luật (Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá có thể thỏa thuận việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm khác theo quy định tại khoản 2d Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 bổ sung tại khoản 23 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15). Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Việc đăng ký tham gia đấu giá được thực hiện 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.

Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá được gửi vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; Nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm đến trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn quy định.

*** Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:**

- a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Quy chế phiên đấu giá;
- c) Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

*** Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản);

- Bản sao Căn cước/Căn cước công dân (còn thời hạn), Trong trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, bị thu hồi theo quy định, người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa bàn nơi đăng ký thường trú hoặc in Căn cước điện tử trên hệ thống VNeID.

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định (Yêu cầu có bản chính để đối chiếu);

- Văn bản ủy quyền hợp lệ có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (bản chính, nếu có); Bản sao Căn cước hoặc Căn cước công dân hoặc Căn cước điện tử (bản in từ hệ thống VNeID) của người được ủy quyền đối với trường hợp không trực tiếp tham dự phiên đấu giá, Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá với cùng một thửa đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện ủy quyền cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất);

- Hồ sơ tham gia đấu giá được đựng trong túi hồ sơ A4 và nộp cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đúng thời hạn quy định theo thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất;

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật", thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

(trong giờ hành chính, các ngày từ thứ hai đến thứ sáu và các ngày làm việc bù theo quy định, trừ ngày nghỉ lễ, tết và ngày được nghỉ bù theo quy định) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc (Theo khoản 2 điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 23 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15).

7. Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, 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 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

8. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

8.1. Dự kiến giá khởi điểm đấu giá

- Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; Các Quyết định của UBND Thành phố: số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024, số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025.

- Giá khởi điểm dự kiến:

+ Đối với các thửa đất nhà liền kề 01, 13, 14, 20 tạm tính theo VT1 đường Nam đê sông Đuống (đoạn đường trong đê) (STT30 - Bảng giá đất Khu vực 8 - Kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội) giá khởi điểm dự kiến là: 32.520.000 đồng/ m².

+ Đối với các thửa đất còn lại 20 tạm tính theo VT2 đường Nam đê sông Đuống (đoạn đường trong đê) (STT30 - Bảng giá đất Khu vực 8 - Kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội) giá khởi điểm dự kiến là: 22.450.000 đồng/ m².

(Giá khởi điểm được xác định sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện xác định giá khởi điểm làm cơ sở tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định).

8.2. Các khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

- **Khoản tiền đặt trước:** Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam, cụ thể theo Thông báo mời đấu giá do tổ chức hành

nghề đấu giá tài sản ban hành (bằng ba mươi phần trăm (30%) giá trị ô đất tính theo giá khởi điểm của ô đất đấu giá, có thể xem xét quy định làm tròn xuống số tiền đến đơn vị trăm nghìn đồng thuận lợi trong thủ tục nộp tiền đặt trước đối với người đăng ký tham gia đấu giá).

- **Việc nộp tiền đặt trước được thực hiện thông qua các hình thức:** Người đăng ký tham gia đấu giá có thể nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời gian quy định, Thời gian nộp và thông tin số tài khoản được quy định chi tiết tại Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo trong thời gian kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

+ Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và 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.

+ Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và sửa đổi tại Luật số 37/2024/QH15, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc xử lý tiền đặt cọc được 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 người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14

- **Tiền hồ sơ:** Người đăng ký tham gia đấu giá 01 thửa đất hoặc nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (mỗi hồ sơ tương ứng với một thửa đất, cụ thể theo Thông báo mời đấu giá) và nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá riêng biệt tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

+ Mức tiền hồ sơ tham gia đấu giá căn cứ tại Thông tư 03/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính.

+ Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá có thể nộp hồ sơ trực tiếp tại nơi tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá hoặc chuyển

khoản vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (cụ thể theo Thông báo mời đấu giá).

9. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

9.1. Nguyên tắc đấu giá

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên và thực hiện theo Điều 6 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

9.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (Tối thiểu 01 vòng và tối đa 02 vòng).

9.3. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

10. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện phiên đấu giá

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

11. Biên bản đấu giá

- Thực hiện theo quy định tại Điều 44 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

- Mẫu biên bản đấu giá được lập theo mẫu TP-DGTS-18 Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024.

12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá QSD đất

- UBND xã Thuận An giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã là Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã có trụ sở tại: Số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội.

13. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trách nhiệm, nghĩa vụ của người trúng đấu giá QSD đất:

13.1. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, cơ quan

thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất theo Thông báo.

- Chậm nhất là 45 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

13.2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

+ Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

+ Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

+ Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật;

- Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có);

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan thuế.

+ Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, xây dựng, đầu tư, xây dựng kiến trúc trong quá trình sử dụng đất.

+ Nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Khi tiến hành xây dựng: Phải thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về Xây dựng, xây dựng đúng theo quy hoạch TMB 1/500 đã được phê duyệt.

+ Khi xây dựng xong công trình, người trúng đấu giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

+ Liên hệ với các đơn vị cung cấp dịch vụ, để ký kết hợp đồng sử dụng điện sinh hoạt, hệ thống nước sạch (nếu có) và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong lô đất.

14. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Ủy ban nhân dân cùng xã ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

15. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định đấu giá không thành, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a Điều 11 của Phương án đấu giá này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm Thông báo bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người trúng đấu giá (đồng thời gửi 01 bản về đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất). Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã 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.

16. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:
a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều này. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, việc khiếu nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại khoản 3. khoản 4 Điều 25, Điều 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ 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.

17. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

- Trình UBND xã ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

18. Tổ chức thực hiện

Căn cứ phương án Đấu giá này Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã (Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá tài sản) có trách nhiệm thực hiện niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 và khoản 1 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, chủ trì phối hợp cùng các đơn vị, cá nhân có liên quan để tổ chức thực hiện và lưu trữ hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định.

Đại diện các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND xã, Phòng Kinh tế, Phòng Văn hóa - xã hội, đại diện cơ sở thôn nơi có đất đấu giá và tổ chức, cá nhân khác có liên quan cùng tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Các nội dung khác thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định khác có liên quan.

Trong quá trình tổ chức thực hiện phương án đấu giá này nếu có vấn đề vướng mắc phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã có trách nhiệm tổng hợp báo cáo UBND xã xem xét, quyết định.

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THUẬN AN

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

Số: 826 /QĐ-UBND

Thuận An, ngày 09 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất
đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc
xã Thuận An, thành phố Hà Nội**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THUẬN AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH 15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của

Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy
định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định 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 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;

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 Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành
phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 42/KH-UBND ngày 28/01/2026 của UBND xã Thuận
An về Kế hoạch công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 xã Thuận An;

Căn cứ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của UBND xã
Thuận An về việc giao 6.393,8m² đất tại vị trí N-PT4, thôn Hàn Lạc, xã Thuận
An, thành phố Hà Nội cho UBND xã Thuận An để thực hiện dự án: Giải phóng
mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí
N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Văn bản số 6612/UBND-NNMT ngày 15/12/2025 của UBND Thành
phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất N-PT4 (thôn Hàn Lạc, xã
Thuận An) thuộc dự án: GPMB, xây dựng HTKT phục vụ đấu giá quyền sử dụng
đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện
Gia Lâm (trước đây);

Căn cứ Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 29/01/2026 của UBND xã Thuận An Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm);

Căn cứ Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 14/7/2025 của UBND xã Thuận An về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư các dự án đầu tư công khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế tại Tờ trình số 176/TTr-KT ngày 03/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm.

2. Vị trí khu đất đấu giá: Khu đất N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội “trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm”.

- Phía đông, Bắc giáp đê;
- Phía Tây giáp đường nội bộ thôn Hàn Lạc;
- Phía Nam giáp đình Hàn Lạc và khu dân cư;
- Phía Bắc giáp đê Hữu Đuống.

3. Tổng số lô: 20 lô.

4. Diện tích, loại đất

- Theo Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Văn Việt lập và hoàn thành năm 2022 được UBND huyện Gia Lâm chấp thuận kèm theo Văn bản số 450/UBND-QLĐT ngày 29/02/2022, Biên bản định vị tọa độ mốc thực hiện theo Văn bản số 5610/STNMT-QHKHSDD ngày 28/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của UBND xã Thuận An; tổng diện tích khu đất N-PT4 là: 6.393,8m², trong đó:

+ 2.127,0m² đất (LK) để đấu giá quyền sử dụng đất.

+ 475,7 m² đất (GT1) và 2.049,3m² đất (GT2); 1.741,8m² đất (CX) để làm đường theo quy hoạch, làm đường nội bộ, đất trồng cây xanh.

- Thửa đất đấu giá: Tài sản đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội “trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm” gồm 20 thửa đất.

5. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở

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

- Thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất: Lâu dài.

6. Giá khởi điểm.

6.1. Giá đất ở theo bảng giá đất của Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố đối với 04 ô đất có số thứ tự 01, 13, 14 và 20 thuộc vị trí 1 đường Nam đê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: **32.520.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Ba mươi hai triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng chẵn); Đối với 16 ô đất có số thứ tự 07, 08, 17, 18, 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 15, 16 và 19 thuộc vị trí 2 đường Nam đê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: **22.450.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

6.2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Đối với 04 ô đất có số thứ tự 01, 13, 14 và 20 thuộc vị trí 1 đường Nam đê sông Đuống (đoạn đường trong đê), đơn giá là: **32.520.000 x 1,25 x 1 x 1,1 x 1,2 = 53.658.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Năm mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn đồng chẵn).

- Đối với 04 ô đất có số thứ tự 07, 08, 17 và 18 thuộc vị trí 2 đường Nam đê sông Đuống (đoạn đường trong đê), đơn giá là: **22.450.000 x 1,25 x 1 x 1,1 x 1,2 = 37.042.500 đồng/m²** (Bằng chữ: Ba mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

- Đối với 12 ô đất có số thứ tự 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 15, 16 và 19 thuộc vị trí 2 đường Nam đê sông Đuống (đoạn đường trong đê), đơn giá là: **22.450.000 x 1 x 1,1 x 1,2 = 29.634.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi bốn triệu đồng chẵn).

Điều 2. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã phối hợp với phòng Kinh tế và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã, Thuế cơ sở 12 thành phố Hà Nội và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở NN và MT Thành phố; (để báo cáo)
- Ban Thường vụ Đảng ủy xã; (để báo cáo)
- Công TĐĐT xã;
- Lưu: VT.



CHỦ TỊCH

★ Nguyễn Tuấn Khanh

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THUẬN AN

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

Số: 883 /QĐ-UBND

Thuận An, ngày 18 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THUẬN AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH 15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định số: 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định 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;

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 Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 42/KH-UBND ngày 28/01/2026 của UBND xã Thuận An về Kế hoạch công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 xã Thuận An;

Căn cứ Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 của UBND xã Thuận An về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 14/7/2025 của UBND xã Thuận An về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư các dự án đầu tư công khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế tại Tờ trình số 254/TTr-KT ngày 18/3/2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại mục 6 Điều 1 Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 của UBND xã Thuận An với nội dung như sau:

1. Theo Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/3/2026, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt là:

- Đối với 04 ô đất có số thứ tự 01, 13, 14 và 20 thuộc vị trí 1 đường Nam dê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: $32.520.000 \times 1,25 \times 1 \times 1,1 \times 1,2 = 53.658.000$ đồng/m² (Bằng chữ: Năm mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi tám nghìn đồng chẵn).

- Đối với 04 ô đất có số thứ tự 07, 08, 17 và 18 thuộc vị trí 2 đường Nam dê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: $22.450.000 \times 1,25 \times 1 \times 1,1 \times 1,2 = 37.042.500$ đồng/m² (Bằng chữ: Ba mươi bảy triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

- Đối với 12 ô đất có số thứ tự 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 15, 16 và 19 thuộc vị trí 2 đường Nam dê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: $22.450.000 \times 1 \times 1,1 \times 1,2 = 29.634.000$ đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi bốn triệu đồng chẵn).

2. Điều chỉnh giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại mục 6 Điều 1 Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 như sau:

- Đối với 04 ô đất có số thứ tự 01, 13, 14 và 20 áp dụng tiêu chí xác định vị trí thửa đất tại điểm b, khoản 2 Điều 3, thuộc vị trí 1 đường Nam dê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: $32.520.000 \times 1,25 = 40.650.000$ đồng/m² (Bằng chữ: Bốn mươi triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

- Đối với 04 ô đất có số thứ tự 07, 08, 17 và 18 áp dụng tiêu chí xác định vị trí thửa đất tại điểm b, khoản 2 Điều 3, thuộc vị trí 2 đường Nam dê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: $22.450.000 \times 1,25 = 28.062.500$ đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi tám triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

- Đối với 12 ô đất có số thứ tự 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 15, 16 và 19 thuộc vị trí 2 đường Nam dê sông Đuống (đoạn đường trong đê) là: $22.450.000 \times 1,15 = 25.817.500$ đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu, tám trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng).

Lý do điều chỉnh: Áp dụng hệ số (k) theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố.

Điều 2. Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 của UBND xã Thuận An.

Điều 3. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã phối hợp với phòng Kinh tế và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã, Thuế cơ sở 12 thành phố Hà Nội và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở NN và MT Thành phố; (để báo cáo)
- Ban Thường vụ Đảng ủy xã; (để báo cáo)
- Công TTĐT xã;
- Lưu: VT.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Khanh

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THUẬN AN

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

Số:1148 /QĐ-UBND

Thuận An, ngày 21 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (nay là xã Thuận An, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THUẬN AN

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ các 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 21/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị quyết 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 các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 ban hành 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;

Căn cứ Văn bản số 6612/UBND-NNMT ngày 15/12/2025 của UBND Thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất N-PT4 (thôn Hàn Lạc, xã Thuận An) thuộc dự án: GPMB, xây dựng HTKT phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (trước đây);

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND xã Thuận An: số 1258/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 về việc giao 6.393,8m² đất tại vị trí N-PT4, thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội cho UBND xã Thuận An để thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm; Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 29/01/2026 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội (trước đây là thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm); Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 của UBND xã Thuận An về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội; số 883/QĐ-UBND ngày 18/3/2026 của UBND xã Thuận An về việc phê duyệt điều chỉnh giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Thuận An, thành phố Hà Nội; số 1042/QĐ-UBND ngày 08/4/2026 về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (nay là xã Thuận An, thành phố Hà Nội)

Căn cứ Quyết định số 144/QĐ-UBND ngày 14/7/2025 của UBND xã Thuận An về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư các dự án đầu tư công khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp;

Theo đề nghị của ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã tại Tờ trình số 147/TTr-QLDADT-HT ngày 09/4/2026, phòng Kinh tế tại Tờ trình số 371/TTr-KT ngày 21/4/2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đầu giá quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu N-PT4 tại thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (nay là xã Thuận An, thành phố Hà Nội), cụ thể như sau:

1. Vị trí ranh giới khu đất đầu giá, hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu đất đầu giá, thông tin quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất đầu giá

Khu đất N-PT4 thuộc thôn Hàn Lạc, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm (nay là xã Thuận An, thành phố Hà Nội).

- Phía Đông, Bắc giáp đê.
- Phía Tây giáp đường nội bộ thôn Hàn Lạc.
- Phía Nam giáp đình Hàn Lạc và khu dân cư.
- Phía Bắc giáp đê Hữu Đuống.

1.2. Hạ tầng kỹ thuật: Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

1.3. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đầu giá như sau

STT	Thửa đất đầu giá	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Nhà liền kề 01	01	131,05	83,79	3
2	Nhà liền kề 02	02	96,18	93,82	3
3	Nhà liền kề 03	03	96,16	93,84	3
4	Nhà liền kề 04	04	96,12	93,88	3
5	Nhà liền kề 05	05	96,10	93,90	3
6	Nhà liền kề 06	06	95,95	94,05	3
7	Nhà liền kề 07	07	150,22	79,96	3
8	Nhà liền kề 08	08	120,90	85,82	3
9	Nhà liền kề 09	09	96,00	94,00	3
10	Nhà liền kề 10	10	96,00	94,00	3
11	Nhà liền kề 11	11	96,00	94,00	3
12	Nhà liền kề 12	12	96,00	94,00	3

13	Nhà liền kề 13	13	156,75	78,65	3
14	Nhà liền kề 14	14	110,52	87,90	3
15	Nhà liền kề 15	15	96,00	94,00	3
16	Nhà liền kề 16	16	96,00	94,00	3
17	Nhà liền kề 17	17	103,04	89,39	3
18	Nhà liền kề 18	18	96,22	93,78	3
19	Nhà liền kề 19	19	96,00	94,00	3
20	Nhà liền kề 20	20	106,41	88,72	3
Tổng cộng			2127,62		

2. Giá khởi điểm, bước giá, hình thức và phương thức đấu giá

2.1. Giá khởi điểm, bước giá

STT	Thửa đất đấu giá	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Bước giá vòng đấu giá số 1 (đồng/m ²)	Bước giá vòng đấu giá số 2 (đồng/m ²)
1	Các thửa đất có số 01, 13, 14 và 20	40.650.000	40.000.000	2.000.000
2	Các thửa đất có số 07, 08, 17 và 18	28.062.500	40.000.000	2.000.000
3	Các thửa đất có số 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 15, 16 và 19	25.817.500	40.000.000	2.000.000

2.2. Hình thức, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 01 vòng và tối đa 02 vòng).

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

3.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

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

3.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

4. Đơn vị được UBND xã Thuận An giao tổ chức thực hiện đấu giá

- Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Thuận An.


- Địa chỉ: Số 151 đường Dương Đức Hiền, xã Thuận An, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã phối hợp với phòng Kinh tế và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã, Thuế cơ sở 12 thành phố Hà Nội và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này././.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố; (để báo cáo)
- Sở NNMT Thành phố; (để báo cáo)
- Ban Thường vụ Đảng ủy xã; (để báo cáo)
- Công TTĐT xã;
- Lưu: VT. 

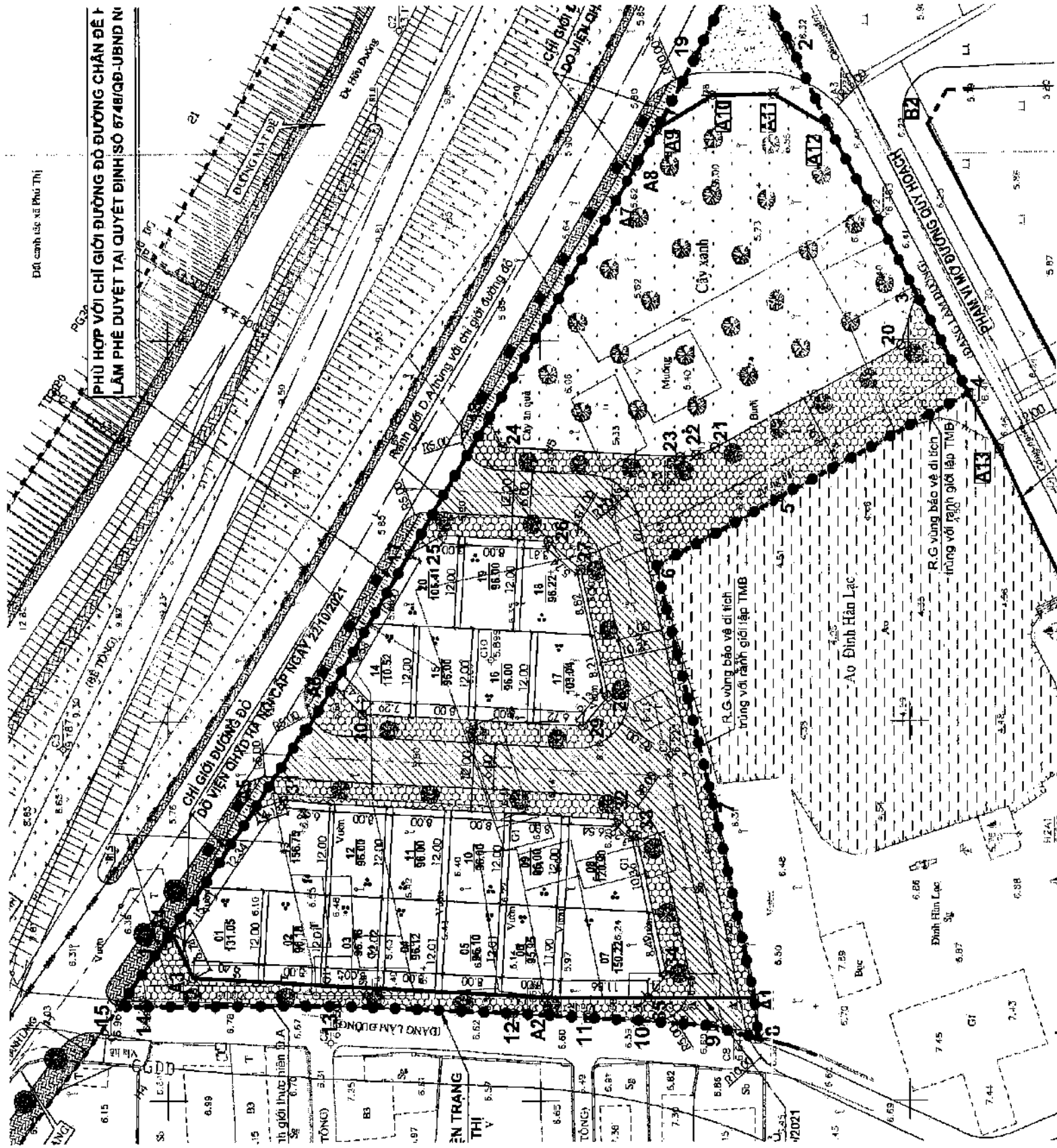


CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Khanh



**PHU HỢP VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ ĐƯỜNG CHÂN ĐỀ T
LÀM PHÉ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 8748/QĐ-UBND NÚ**



CHI GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ ĐƯỜNG CHÂN ĐỀ T
ĐƯỜNG MỸ DƯƠNG

R.G vùng bảo vệ di tích
rừng với ranh giới lập TMB

Ao Đình Hàn Lạc

R.G vùng bảo vệ di tích
rừng với ranh giới lập TMB

Đình Hàn Lạc

15
th giới thực hiện Đ.A
Số 6.76

TỔNG 5.51

BB
7.35

EN TRANG
THỊ V
8.65

TỔNG 7.49

11
8.65

TỔNG 7.36

10
6.53

9
6.82

8
5.82

7
5.82

6
5.82

5
5.82

4
5.82

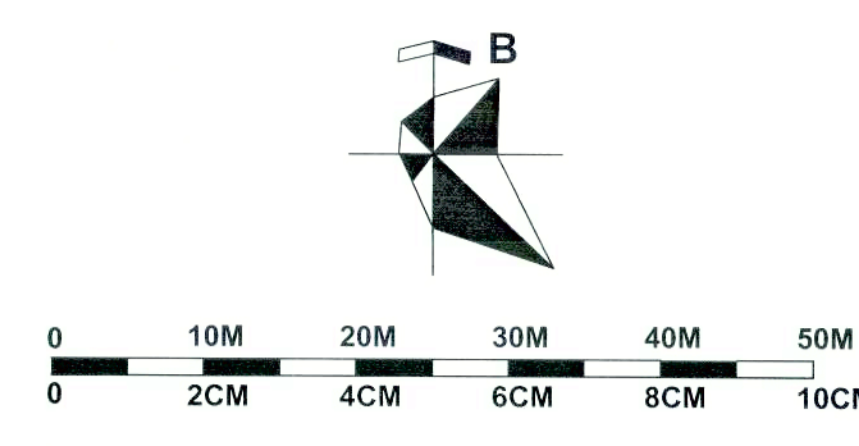
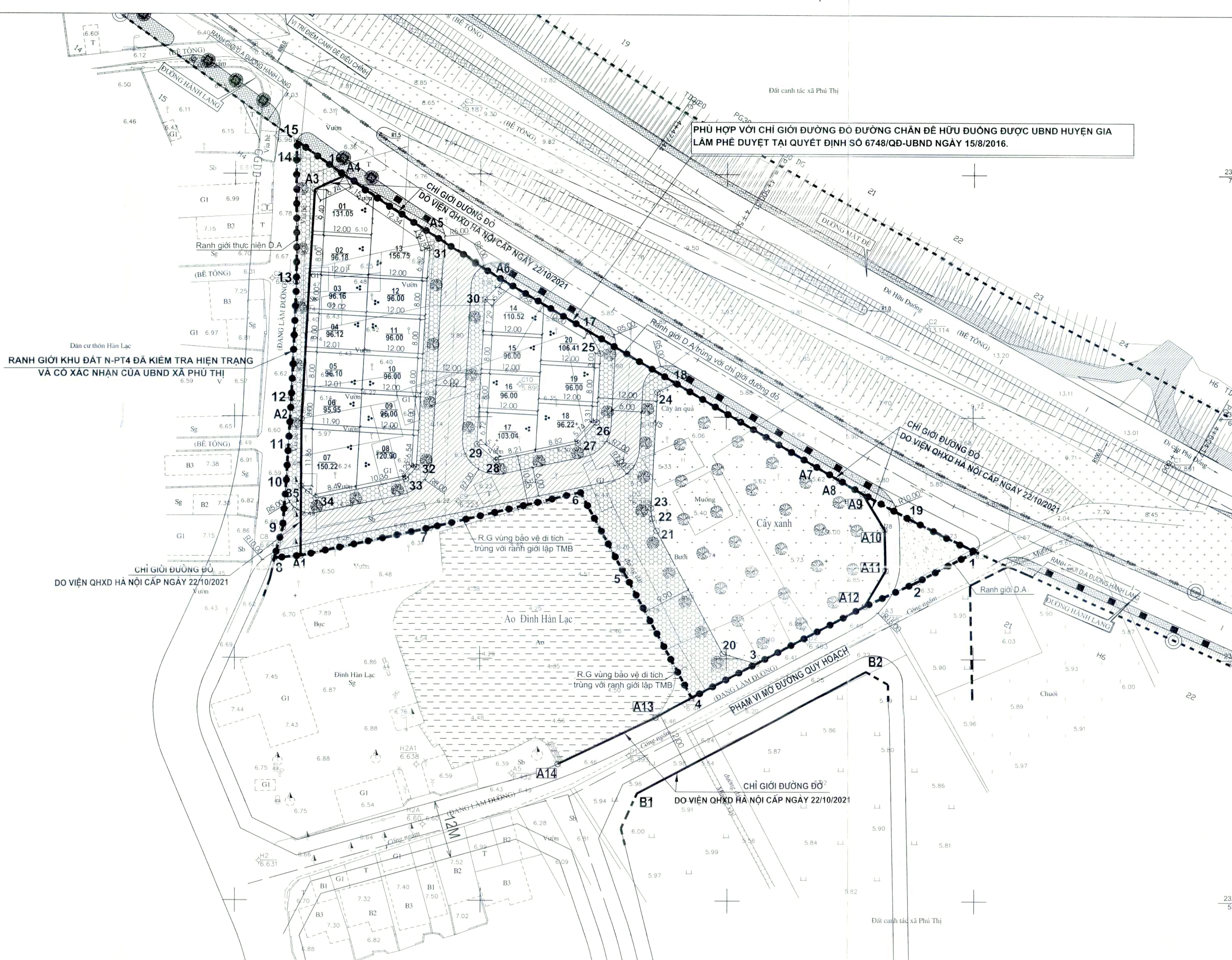
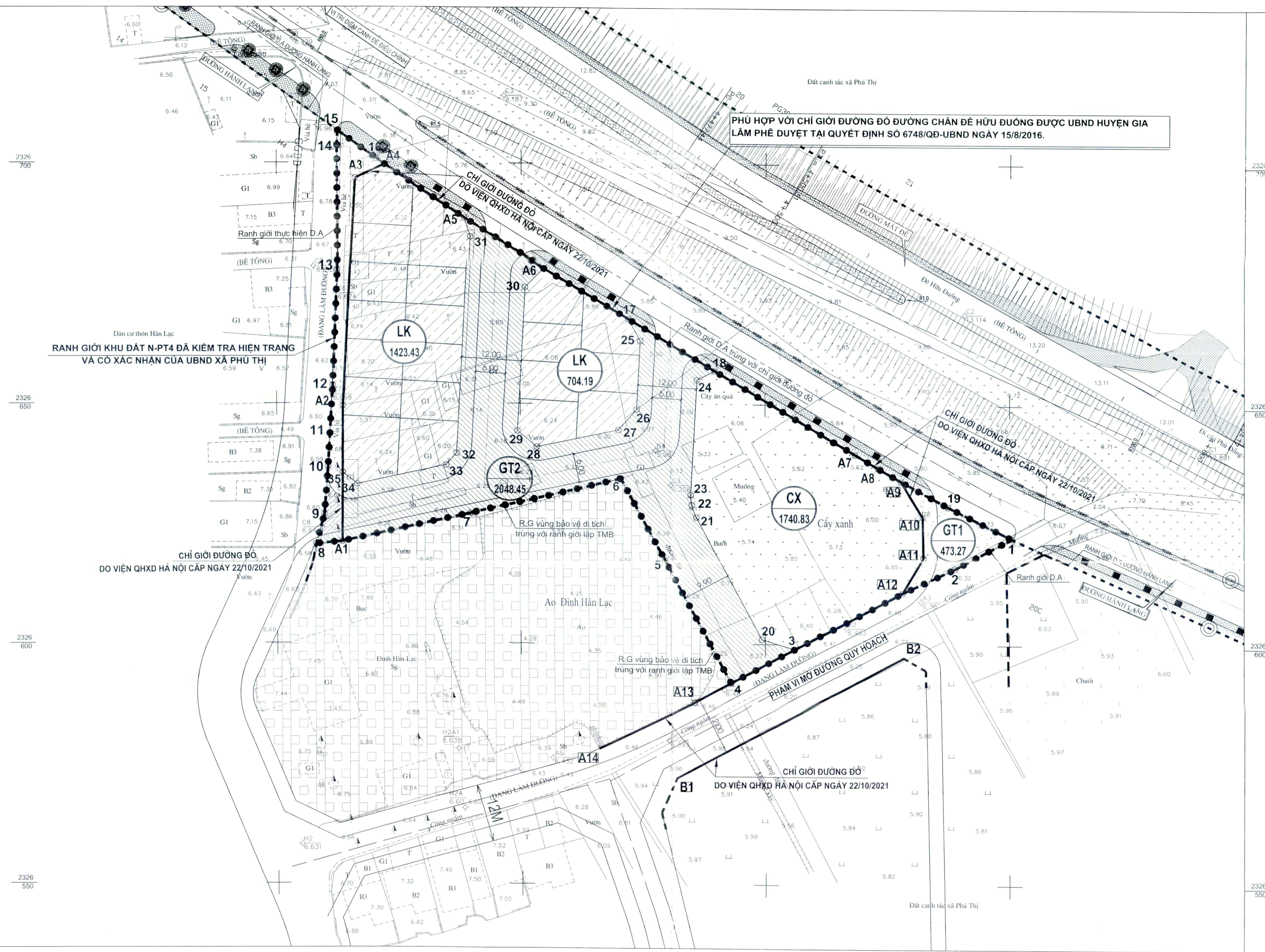
3
5.82

2
5.82

1
5.82

0
5.82

2021



1. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Căn cứ luật xây dựng số 50/2014/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 về việc quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, Quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 Ban hành QC kỹ thuật Quốc gia về QH xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 47/2009/QĐ-UBND ngày 20/01/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm, Hà Nội (tỷ lệ 1/5000);
- Căn cứ Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 09/03/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc xếp hạng di tích lịch sử văn hóa đình Hàn Lạc;
- Căn cứ Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 26/06/2020 của HĐND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt chủ trương đầu tư và điều chỉnh, bổ sung chủ trương đầu tư một số dự án thuộc thẩm quyền HĐND Huyện (có phụ lục 1.30) chủ trương đầu tư Dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đầu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;
- Căn cứ Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Do đạc bản đồ Long Biên lập tháng 08/04/2021 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội thẩm định ngày 11/05/2021;
- Căn cứ Bản vẽ Chỉ giới đường đỏ do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội cấp ngày 22/10/2021;
- Căn cứ văn bản số 288/UBND-ĐC của UBND xã Phú Thị ngày 20/10/2021 về việc xác nhận ranh giới và nguồn gốc đất kỹ hiệu N-PT4, xã Phú Thị để thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đầu giá quyền sử dụng đất tại vị trí N-PT4 (thôn Hàn Lạc) và PT9 (thôn Phú Thụy), xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;
- Căn cứ biên bản hội nghị ngày 21/07/2021 tại trụ sở UBND xã Phú Thị tổ chức hội nghị lấy ý kiến đóng góp cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với dự án trên;

2. CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN VIỆT ĐỀ XUẤT:

* Ô đất N-PT4 nghiên cứu quy hoạch TMB có diện tích là 6.390,17m² được giới hạn bởi các mốc 1, 2, A12, 3, 4, 5, 6, 7, A1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, A4, A5, A6, 17, 18, A7, A8, A9, 19, 1; Được xác định bằng lưới tọa độ trên bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do công ty CP do đạc bản đồ Long Biên do vẽ, trong đó:

- Diện tích đất đường theo quy hoạch là 473,27m²; Giới hạn các mốc A1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, A4, A3, A2, 35, A1 và A9, 19, 1, 2, A12, A11, A10, A9;
- Diện tích đất ở là 2.127,62m²; giới hạn bởi các mốc A3, A4, A5, 31, 32, 33, 34, 35, A2, A3 và A6, 17, 25, 26, 27, 28, 29, 30, A6;
- Diện tích đất đường nội bộ là 2.048,45m²; giới hạn bởi các mốc 3, 4, 5, 6, 7, A1, 35, 34, 33, 32, 31, A5, A6, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 17, 18, 24, 23, 22, 21, 20, 3;
- Diện tích đất cây xanh là 1.740,83m²; giới hạn bởi các mốc 18, A7, A8, A9, A10, A11, A12, 3, 20, 21, 22, 23, 24, 18;

3. MỘT SỐ LƯU Ý:

- Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...).
- Trước khi tiến hành giai đoạn tiếp theo của dự án, Chủ đầu tư cần tiến hành khảo sát các công trình kỹ thuật ngầm và nổi có liên quan, nếu có phải làm việc với các cơ quan chức năng để di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn thi công.

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU THEO QUY HOẠCH
(Ô ĐẤT THUỘC Ô QUY HOẠCH KỸ HIỆU N-PT4)

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	MỖXD (%)	DT ĐẤT XD (M2)	TẦNG CAO	DIỆN TÍCH SÀN (M2)
I	Đất ở	2127,62		1913,73		6315,30
1	Nhà liền kề 01	131,05	83,79	109,81	3	362,36
2	Nhà liền kề 02	96,18	93,82	90,24	3	297,78
3	Nhà liền kề 03	96,16	93,84	90,24	3	297,78
4	Nhà liền kề 04	96,12	93,88	90,24	3	297,78
5	Nhà liền kề 05	96,10	93,90	90,24	3	297,79
6	Nhà liền kề 06	95,95	94,05	90,24	3	297,80
7	Nhà liền kề 07	150,22	79,96	120,12	3	396,38
8	Nhà liền kề 08	120,90	85,82	103,76	3	342,40
9	Nhà liền kề 09	96,00	94,00	90,24	3	297,79
10	Nhà liền kề 10	96,00	94,00	90,24	3	297,79
11	Nhà liền kề 11	96,00	94,00	90,24	3	297,79
12	Nhà liền kề 12	96,00	94,00	90,24	3	297,79
13	Nhà liền kề 13	156,75	78,65	123,28	3	406,84
14	Nhà liền kề 14	110,52	87,90	97,15	3	320,59
15	Nhà liền kề 15	96,00	94,00	90,24	3	297,79
16	Nhà liền kề 16	96,00	94,00	90,24	3	297,79
17	Nhà liền kề 17	103,04	89,39	92,11	3	303,95
18	Nhà liền kề 18	96,22	93,78	90,24	3	297,78
19	Nhà liền kề 19	96,00	94,00	90,24	3	297,79
20	Nhà liền kề 20	106,41	88,72	94,41	3	311,54
II	Đất giao thông					
1	Đất giao thông QH	473,27				
2	Đất giao thông nội bộ	2048,45				
3	Đất cây xanh	1740,83				
	Tổng	6390,17				

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DÂN SỐ (Người)	TẦNG CAO (Tầng)
1	ĐẤT Ở	LK	2127,62	1913,73	6315,30	89,95	80,00	3,00
2	ĐẤT CÂY XANH		1740,83					
3	ĐẤT GIAO THÔNG		2521,72					
3.1	GIAO THÔNG QUY HOẠCH	GT1	473,27					
3.2	GIAO THÔNG NỘI BỘ	GT2	2048,45					
	TỔNG CỘNG		6390,17					

KÍ HIỆU BẢN VẼ

- RANH GIỚI DỰ ÁN ĐƯỜNG HÀNH LANG
- RANH GIỚI KHU ĐẤT NGHỈ NƠI CỨU
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH
- RANH GIỚI PHÂN CHIA Ô ĐẤT
- MỐC
- ĐẤT Ô LIỀN KỀ
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG QUY HOẠCH (GT1)
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ (GT2)
- HÈ ĐƯỜNG QUY HOẠCH
- HÈ ĐƯỜNG NỘI BỘ
- CÂY XANH
- ĐẤT TỌA GIÁC DI TÍCH
- ĐẤT AO
- 01 135,05 TÊN Ô ĐẤT DIỆN TÍCH (M2)
- GT2 2048,45 KÝ HIỆU ĐẤT DIỆN TÍCH (M2)

GHI CHÚ:

- CỘT ĐƯỜNG TRUNG THẾ
- CỘT ĐIỆN HÀ THẾ
- CỘT ĐIỆN THÔNG TIN
- BÊN CAO ÁP
- TRẠM BẾN THỂ TƯỜNG GẠCH
- BÀO SÔNG SÁI, BỂ TÔNG HẦNG RÀO THÉP GAI
- ĐIỂM KHÔNG CHẾ
- ĐIỂM ĐỘ CAO
- NHÀ GẠCH (1: SỐ TẦNG)
- NHÀ BÊ TÔNG (2: SỐ TẦNG)
- NHÀ TÂM
- VƯỜN
- HỒ GA
- SÀN BÊ TÔNG, SÀN GẠCH SÀN ĐÁT

CO QUAN CHẤP THUẬN: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

PHÓ CHỦ TỊCH: Trương Văn Học

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ 20/UBND-QLĐT NGÀY 24 THÁNG 2 NĂM 2022

CO QUAN THAM ĐỊNH: PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ HUYỆN GIA LÂM

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ: Nguyễn Văn Quang

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ 16/UBND-QLĐT NGÀY 18 THÁNG 2 NĂM 2022

CO QUAN THỎA THUẬN: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÚ THỊ

CHỦ TỊCH: Nguyễn Đức Chiến

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2022

CHỦ ĐẦU TƯ: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN GIA LÂM

PHÓ GIÁM ĐỐC: Nguyễn Văn Cường

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 52/TT-TPGD NGÀY 11 THÁNG 2 NĂM 2022

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: DỰ ÁN: GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, XÂY DỰNG HTKTC PHỤC VỤ ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VỊ TRÍ N-PT4 (THÔN HÀN LẠC) VÀ PT9 (THÔN PHÚ THUY), XÃ PHÚ THỊ, HUYỆN GIA LÂM (KHU ĐẤT THUỘC Ô QUY HOẠCH N-PT4, THÔN HÀN LẠC) ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHÚ THỊ, HUYỆN GIA LÂM

TÊN BẢN VẼ: VỊ TRÍ KHU ĐẤT RANH GIỚI HIỆN TRẠNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ KHU ĐẤT QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TỶ LỆ	GHÉP	NGÀY	SỐ BẢN VẼ
1/500	A0	.../.../2022	2021 - QH - 04

CHỦ NHIỆM Đ.A: KS. ĐO HOÀNG VINH

CHỦ TRÌ: KTS. PHẠM THANH HUY

THIẾT KẾ: KTS. PHẠM THANH HUY

QL KỸ THUẬT: KS. ĐĂNG THẮNG LONG

GIÁM ĐỐC: Nguyễn Văn Cường

ĐỒ THỊ NGỘT

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THIẾT KẾ: CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN VIỆT

TRỤ SỞ: SỐ 34, LÔ 16, NGUYỄN TRUYỀN, QUẬN LONG BIÊN, HÀ NỘI

EMAIL: CONGTIVANVIET@GMAIL.COM