

Số: 65A/2026/TB-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2026

## THÔNG BÁO

**Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đấu giá quyền sử dụng đất điểm X13 khu đô thị Mỹ Hà, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội).**

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

**2. Đơn vị có tài sản đấu giá:**

**2.1 Đơn vị có tài sản:**

Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên; Địa chỉ: Thôn Thao Chính, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

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

Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên; Địa chỉ: Thôn Thao Chính, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội..

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

**3.1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đấu giá quyền sử dụng đất điểm X13 khu đô thị Mỹ Hà, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội) theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3022/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội với nội dung chính như sau:

- Tổng diện tích khu đất khoảng 21.343,74 m<sup>2</sup>; trong đó:

+, Diện tích đất thuộc phạm vi mở đường theo quy hoạch phân khu và hành lang bảo vệ công trình thủy lợi: 3.660,25m<sup>2</sup>.

+, Diện tích nhà ở liền kề (đất tổ chức đấu giá) là 8.534,53 m<sup>2</sup> (gồm 06 lô đất ký hiệu ĐG-01A, ĐG-01B, ĐG-02A, ĐG-02B, ĐG-03, ĐG-04); tổng diện tích xây dựng 7.739,76 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn: 38.698,79 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng từ 75%-100%; tầng cao tối đa: 05 tầng; Số căn nhà ở liền kề thấp tầng: 84 căn; Quy mô dân số: 336 người.

+, Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội: 2.182,63 m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng 40%-50%; tầng cao công trình ≤ 9 tầng). Thực hiện theo dự án riêng.

+, Diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công cộng: 6.966,33, gồm:

• Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 6.218,37 m<sup>2</sup>.

• Đất công cộng: 473,39 m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng 40%; tầng cao công trình ≤ 2 tầng)

• Đất cây xanh: 274,57 m<sup>2</sup>.

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.



- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng nhà ở, đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình hạ tầng xã hội (cây xanh, công cộng), giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở theo quy định; duy tu, duy trì, bảo dưỡng từ kinh phí của Nhà đầu tư đối với phần đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án cho đến khi thực hiện bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

### **3.2. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:**

- Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đấu giá quyền sử dụng đất điểm X13 khu đô thị Mỹ Hà, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội) (theo Quyết định số 3929/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND xã Phú Xuyên), cụ thể: **23.601.738 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Hai mươi ba triệu, sáu trăm linh một nghìn, bảy trăm ba mươi tám đồng trên mét vuông). Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.534,53m<sup>2</sup> đất là (làm tròn): **201.429.741.013 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm linh một tỷ, bốn trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn, không trăm mười ba đồng).

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

- Bước giá tại vòng đấu 01 và vòng 02: **5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Năm triệu đồng trên mét vuông).

- Bước giá tại vòng đấu 03: **4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Bốn triệu đồng trên mét vuông).

Người tham gia đấu giá chỉ trả tối đa 01 (một) bước giá cho mỗi lần trả giá áp dụng tại 03 (ba) vòng đấu đầu.

- Bước giá từ vòng thứ 04 trở đi: **1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Một triệu đồng trên mét vuông). Người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá từ vòng thứ 04 trở đi.

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

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

**Tiền đặt trước** (căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi

điểm của khu đất đấu giá, cụ thể:  $20\% \times 201.429.741.013 = 40.285.948.203$  đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ, hai trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi tám nghìn, hai trăm linh ba đồng).

#### **5. Thời gian, địa điểm xem tài sản:**

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất điểm X13 khu đô thị Mỹ Hà, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội) (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: 17/6/2026; 18/6/2026 và 19/6/2026.

#### **6. Hình thức, phương thức đấu giá:**

**6.1. Hình thức đấu giá:** bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng (tối thiểu 03 (ba) vòng bắt buộc).

**6.2. Phương thức trả giá:** Trả giá lên.

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

##### **7.1. Điều kiện tham gia đấu giá:**

Theo Phương án đấu giá tại Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội: “Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan; Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016”, cụ thể:

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

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

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

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương

đầu tư; Quyết định số 3929/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND xã Phú Xuyên về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đấu giá quyền sử dụng đất điểm X13 khu đô thị Mỹ Hà, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội):

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đ)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm	<b>201.429.741.013</b>	Quyết định số 3929/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND xã Phú Xuyên
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	<b>465.976.000.000</b>	Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội
	<b>Tổng cộng</b>	<b>667.405.741.013</b>	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đấu giá quyền sử dụng đất điểm X13 khu đô thị Mỹ Hà, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội) không thấp hơn:  $20\% \times 667.405.741.013 = 133.481.148.203$  **đồng** (Bằng chữ: Một trăm ba mươi ba tỷ, bốn trăm tám mươi một triệu, một trăm bốn mươi tám nghìn, hai trăm linh ba đồng) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là  $80\% \times 667.405.741.013 = 533.924.592.811$  **đồng** (Bằng chữ: Năm trăm ba mươi ba tỷ, chín trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn, tám trăm mười một đồng).

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

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

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

d) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự

án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài

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

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

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

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

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

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

**a. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): Từ 08h00' ngày 09/6/2026 đến 17h00' ngày 24/6/2026.**

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

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

**9. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): Từ 08h00' ngày 06/7/2026 đến 17h00' ngày 08/7/2026.**

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

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

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

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đấu giá quyền sử dụng đất điểm X13 khu đô thị Mỹ Hà, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên (nay là xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội).

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17 giờ 00 phút ngày 08/7/2026 thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

**10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 10/7/2026 (Thứ Sáu)** tại Hội trường Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên, địa chỉ: Thôn Thao Chính, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

**Mọi thông tin liên hệ:**

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

**Nơi nhận:**

- Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản;
- Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên;
- Ban QLDA đầu tư - hạ tầng xã Phú Xuyên;
- Các điểm niêm yết theo quy định;
- Lưu VT.



PHO TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Thùy Giang*



