

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

HỒ SƠ

MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ L01-01, L01-02, L01-04, từ L01-06 đến L01-10, L01-23, L01-24) và 10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ LK1_01 đến LK1_10).

Thời gian đấu giá: 08h30 ngày 04/7/2026.

Hà Nội, ngày 15 tháng 06 năm 2026.

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:** Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội (Trung tâm).
- Người có tài sản đấu giá:** Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội.
- Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước:** Quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ L01-01, L01-02, L01-04, từ L01-06 đến L01-10, L01-23, L01-24) và 10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ LK1_01 đến LK1_10), thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng giá trị thửa đất theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)
I	10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (cũ)							
1	L01-01	193,00	5 tầng	71,4	11.315.000	2.183.795.000	200.000	1.091.897.500
2	L01-02	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
3	L01-04	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
4	L01-06	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
5	L01-07	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
6	L01-08	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
7	L01-09	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
8	L01-10	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
9	L01-23	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
10	L01-24	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
	Cộng I	1.111,00				12.570.965.000		
II	10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (cũ)							
1	LK1_01	154,41	5 tầng	79,12	12.490.000	1.928.580.900	200.000	964.290.450
2	LK1_02	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
3	LK1_03	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
4	LK1_04	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
5	LK1_05	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
6	LK1_06	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
7	LK1_07	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
8	LK1_08	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
9	LK1_09	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000

10	LK1_10	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
	Cộng II	1.045,41				13.057.170.900		
	Tổng cộng	2.156,41				25.628.135.900		

4. Cách thức bán: Bán lẻ từng thửa đất. Các thửa đất được đấu giá cùng một lúc.

5. Nguồn gốc tài sản: Là quyền sử dụng đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

6. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá:

- Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội; Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 03/6/2026;

- Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/2/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn;

- Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/2/2026;

- Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 30 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

- Quyết định 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở được phê duyệt tại Quyết định 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn;

- Quyết định 537/QĐ-UBND ngày 06/3/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

- Quyết định 576/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

- Sơ đồ các thửa đất đấu giá.

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

8. Hình thức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 (ba) vòng. Cụ thể như sau:

Tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để ghi giá muốn trả. Người đăng ký đấu giá nhiều thửa đất được phát số phiếu tương ứng. Thời gian ghi phiếu là 05 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu thời gian ghi phiếu. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu. Thời gian bỏ phiếu là 05 phút kể từ khi hết thời gian ghi phiếu. Hết thời gian bỏ phiếu hoặc chưa hết thời gian bỏ phiếu nhưng tất cả người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu vào thùng phiếu, đấu giá viên sẽ cho mở thùng phiếu để kiểm đếm phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá và đại diện người có tài sản.

- **Cách ghi phiếu trả giá:**

Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin còn thiếu trên phiếu trả giá gồm giá trả bằng số, giá trả bằng chữ và ký, ghi rõ họ tên. Nếu người tham gia đấu giá không muốn trả giá thì viết vào mục giá trả "**Không trả giá**". Người tham gia đấu giá đã không trả giá tại vòng trước thì bị truất quyền tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

- **Giá khởi điểm của các vòng đấu:**

+ **Giá khởi điểm của vòng 1:** Là giá khởi điểm do UBND xã Hát Môn phê duyệt, được thông báo công khai khi tổ chức đấu giá. Cụ thể như sau:

Đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (cũ): **11.315.000đ/m²** (Mười một triệu, ba trăm mười lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Đối với 10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (cũ): **12.490.000đ/m²** (Mười hai triệu, bốn trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

+ **Giá khởi điểm của vòng 2, 3:** Là giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

- **Bước giá:** Bước giá áp dụng cho từng vòng đấu cụ thể như sau:

+ **Tại Vòng 1:** Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định như sau:

Đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (cũ) bước giá là **23.685.000đ/m²** (Hai mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Đối với 10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (cũ) bước giá là **30.770.000đ/m²** (Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

+ **Tại Vòng 2, Vòng 3:** Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu là **200.000 đ/m²** (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) áp dụng cho tất cả 20 thửa đất đưa ra đấu giá.

- **Cách áp dụng bước giá:** Bước giá được sử dụng để xác định giá trả hợp lệ. Giá trả hợp lệ của các vòng đấu giá như sau:

+ **Tại Vòng 1:** Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm + (cộng) với bước giá. Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không đúng bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + Bước giá

+ **Tại Vòng 2, Vòng 3:** Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với một (01) hay nhiều lần mức tối thiểu của bước giá (200.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phần cao hơn giá khởi điểm không là bội số của mức tối thiểu bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Mức tối thiểu của bước giá

Trong đó: N = 1, 2, 3, 4...; Mức tối thiểu của bước giá là 200.000 đồng.

- + Người có giá trả không hợp lệ bị truất quyền tham gia đấu giá.
- + Giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

• **Xác định người trúng đấu giá:** Người trúng đấu giá là người trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá thứ 03 hoặc là người trả giá cao nhất của vòng 01 hay vòng 02 trong trường hợp tại vòng đấu giá sau liền kề không có ai trả giá hoặc không có ai trả giá hợp lệ.

Trường hợp tại vòng đấu để xác định người trúng đấu giá có từ hai người trở lên cùng trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá 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 tiếp tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

• **Phiếu trả giá hợp lệ:** Là phiếu trả giá do Trung tâm ban hành, có dấu treo của Trung tâm trên phiếu, phiếu được điền đầy đủ giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, đã ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá; phiếu không bị rách rời; giá trả bằng số và bằng chữ phải đọc được có nghĩa Tiếng Việt; có giá trả hợp lệ; không viết bằng bút có mực màu đỏ; được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

• **Phiếu trả giá không hợp lệ:** Là phiếu trả giá không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của phiếu trả giá không hợp lệ. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá.

9. Kế hoạch tổ chức đấu giá:

- **Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Từ ngày 16/6/2026 đến ngày 01/7/2026 tại trụ sở Trung tâm và trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn.

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00' ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026.

+ Tại trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: xã Hát Môn, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026.

Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 1000920833 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long - PGD Nguyễn Huệ.

Nội dung : Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD, Số điện thoại, QC31



Lưu ý: Người muốn tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được trả lại trong mọi trường hợp.

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

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026.

+ Tại trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: xã Hát Môn, thành phố Hà Nội: Từ 8h00 ngày 30/6/2026 đến 17h00 ngày 01/7/2026.

Lưu ý:

Để đảm bảo thông tin thửa đất đăng ký đấu giá của khách hàng được bảo mật, người tham gia đấu giá cho toàn bộ phiếu đăng ký tham gia đấu giá của mình vào 01 phong bì, dán kín trước sự chứng kiến của cán bộ tiếp nhận hồ sơ của Trung tâm và nộp cùng với các tài liệu khác trong hồ sơ tham gia đấu giá. Phong bì dán phiếu đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng chỉ được mở khi Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tiến hành xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 8h00 ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026. Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 2212201010480 tại: Ngân hàng Agribank Phúc Thọ.

Nội dung : Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD, Số điện thoại, QC31

Lưu ý: Người tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì nộp số tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá.

- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Ngày 24, 25, 26/6/2026 tại nơi có tài sản.

Người tham gia đấu giá có nhu cầu đi xem tài sản liên hệ với Trung tâm để đăng ký tham gia buổi đi xem do Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tổ chức. Người đi xem tập trung tại nơi có tài sản lúc 9h00 các ngày trên để được hướng dẫn xem tài sản (phương tiện đi lại do người đi xem tự túc). Người tham gia đấu giá có thể tự đi xem tài sản mà không cần tham gia các buổi đi xem do Trung tâm tổ chức.

- Thời gian xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia đấu giá: Ngày 02/7/2026.

- Thời gian thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá: Ngày 02/7/2026 sau khi có kết quả xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia đấu giá.

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 8h30 ngày 04/7/2026 tại Hội trường Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn. Người tham gia đấu giá có mặt tại Hội trường lúc 8h00 để làm thủ tục vào phòng đấu giá. Khi đi đấu giá mang theo CCCD (bản chính) để kiểm tra tư cách.

- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật đất đai 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024), không bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/1/2026 của Chính phủ; đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước đúng quy định. Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp

cho Trung tâm theo quy định trên. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản ủy quyền đúng quy định của pháp luật.

Lưu ý:

+ Người tham gia đấu giá không được tham gia đấu giá thừa đất có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột của mình cũng là người tham gia đấu giá thừa đất đó.

+ Người đã tham gia đấu giá thừa đất nào thì không được nhận ủy quyền của người khác cùng tham gia đấu giá thừa đất đó. Một người không được nhận ủy quyền cùng lúc của từ 02 người trở lên. Một người chỉ được ủy quyền cho 01 người tham gia đấu giá đối với tất cả các thửa đất mà mình đăng ký đấu giá.

+ Người bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/1/2026 của Chính phủ mà vẫn cố tình tham gia đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHI TIẾT XIN LIÊN HỆ TẠI:

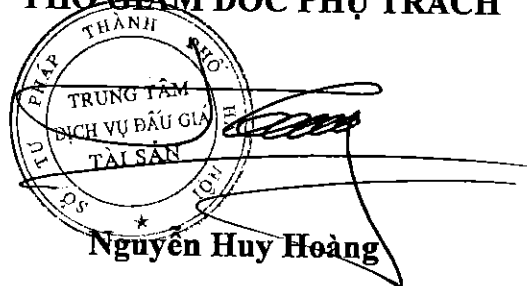
Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản

Địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội

ĐT: 024.32127029/ 0913.564.730 (Ông Nguyễn Huy Hoàng)

(Thời gian làm việc trong giờ hành chính các ngày làm việc trong tuần)

PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH



The image shows a circular official stamp of the "TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN" (Real Estate Auction Service Center) in Hanoi. The stamp contains the text "THÀNH PHỐ HÀ NỘI" at the top, "TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN" in the center, and "SỞ TƯ PHÁP" on the left and "CƠ QUAN CÔNG CHỨC" on the right. A signature is written over the stamp, and the name "Nguyễn Huy Hoàng" is printed below it.

Hà Nội, ngày 15 tháng 06 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ
SỐ: 31/2026/QCDG

Căn cứ:

Bộ luật dân sự được Quốc hội khóa XI nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;

Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

Luật Đất đai ngày 18/01/2024, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;

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 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 và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ Tư pháp quyết định ban hành giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá,

Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2025 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 31/2026/HĐDV-TTĐVĐGTS ngày 12/6/2026 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn về việc tổ chức đấu giá tài sản.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là quyền sử dụng đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất do Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là Người có tài sản đấu giá) thực hiện gồm các điều khoản sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá và các thông tin liên quan.

1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước: Quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuần (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ L01-01, L01-02, L01-04, từ L01-06 đến L01-10, L01-23, L01-24) và 10

thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ LK1_01 đến LK1_10), thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tổng giá trị thửa đất theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)
I	10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuán (cũ)							
1	L01-01	193,00	5 tầng	71,4	11.315.000	2.183.795.000	200.000	1.091.897.500
2	L01-02	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
3	L01-04	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
4	L01-06	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
5	L01-07	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
6	L01-08	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
7	L01-09	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
8	L01-10	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
9	L01-23	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
10	L01-24	102,00	5 tầng	89,6	11.315.000	1.154.130.000	200.000	577.065.000
	Cộng I	1.111,00				12.570.965.000		
II	10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (cũ)							
1	LK1_01	154,41	5 tầng	79,12	12.490.000	1.928.580.900	200.000	964.290.450
2	LK1_02	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
3	LK1_03	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
4	LK1_04	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
5	LK1_05	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
6	LK1_06	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
7	LK1_07	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
8	LK1_08	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
9	LK1_09	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
10	LK1_10	99,00	5 tầng	90,00	12.490.000	1.236.510.000	200.000	618.255.000
	Cộng II	1.045,41				13.057.170.900		
	Tổng cộng	2.156,41				25.628.135.900		

2. Cách thức bán: Bán lẻ từng thửa đất. Các thửa đất được đấu giá cùng một lúc.

3. Nguồn gốc tài sản: Là quyền sử dụng đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá:

- Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuán, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội; Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 03/6/2026;

- Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/2/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn;

- Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/2/2026;

- Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 30 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

- Quyết định 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở được phê duyệt tại Quyết định 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn;

- Quyết định 537/QĐ-UBND ngày 06/3/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

- Quyết định 576/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của UBND xã Hát Môn phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

- Sơ đồ các thửa đất đấu giá.

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

6. Hình thức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 (ba) vòng.

Điều 2. Kế hoạch tổ chức đấu giá:

- Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ ngày 16/6/2026 đến ngày 01/7/2026 tại trụ sở Trung tâm và trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn.

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

+ Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026.

+ Tại trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: xã Hát Môn, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026.

- Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:
 - + Tại trụ sở Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: Số 2 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội: Bắt đầu từ 8h00 ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026.
 - + Tại trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn, địa chỉ: Xã Hát Môn, thành phố Hà Nội: Từ 8h00 ngày 30/6/2026 đến 17h00 ngày 01/7/2026.
- Thời gian nộp tiền đặt trước: Bắt đầu từ 8h00 ngày 16/6/2026, kết thúc 17h00 ngày 01/7/2026.
- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Ngày 24, 25, 26/6/2026 tại nơi có tài sản.
- Thời gian xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia phiên đấu giá: Ngày 02/7/2026.
- Thời gian thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá: Ngày 02/7/2026 sau khi có kết quả xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia đấu giá.
- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 8h30 ngày 04/7/2026 tại Hội trường Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn. Người tham gia đấu giá có mặt tại Hội trường lúc 8h00 để làm thủ tục vào phòng đấu giá. Khi đi đấu giá mang theo CCCD (bản chính) để kiểm tra tư cách.
- Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật đất đai 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024), không bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/1/2026 của Chính phủ; đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước đúng quy định. Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp cho Trung tâm theo quy định trên.

Lưu ý:

- + Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá 01 (một) hay nhiều thửa đất;
- + Người tham gia đấu giá không được tham gia đấu giá thửa đất có vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột của mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó.
- + Người đã tham gia đấu giá thửa đất nào thì không được nhận ủy quyền của người khác cùng tham gia đấu giá thửa đất đó. Một người không được nhận ủy quyền cùng lúc của từ 02 người trở lên. Một người chỉ được ủy quyền cho 01 người tham gia đấu giá đối với tất cả các thửa đất mà mình đăng ký đấu giá.
- + Người bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/1/2026 của Chính phủ mà vẫn cố tình tham gia đấu giá thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3: Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Trung tâm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- + Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (có đóng dấu treo của Trung tâm).
- + Thông báo đấu giá.
- + Quy chế cuộc đấu giá;
- + Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá.
- + Mẫu Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá.

Khi bán hồ sơ, Trung tâm thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 1000920833 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Thăng Long - PGD Nguyễn Huệ.

Nội dung : Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD, Số điện thoại, QC31



Lưu ý: Người muốn tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được trả lại trong mọi trường hợp.

Điều 4: Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

Trung tâm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục các ngày làm việc trong thời gian quy định.

Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, đủ điều kiện tham gia đấu giá gồm các giấy tờ sau:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (bản chính, có dấu treo của Trung tâm).
- CC/CCCD/HC của người đăng ký tham gia đấu giá (bản sao).
- Giấy cung cấp thông tin nhận lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá (bản chính).
- Giấy chứng nhận đã nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước đúng quy định (bản sao), nộp cho Trung tâm sau khi hoàn tất việc nộp tiền.

+ Nếu thuộc trường hợp ủy quyền thì nộp thêm:

- Văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật (bản chính).
- CC/CCCD/HC của người được ủy quyền (bản sao).

Lưu ý:

Để đảm bảo thông tin thửa đất đăng ký đấu giá của khách hàng được bảo mật, người tham gia đấu giá cho toàn bộ phiếu đăng ký tham gia đấu giá của mình vào 01 phong bì, dán kín trước sự chứng kiến của cán bộ tiếp nhận hồ sơ của Trung tâm và nộp cùng với các tài liệu khác trong hồ sơ tham gia đấu giá. Phong bì dán phiếu đăng ký tham gia đấu giá của khách hàng chỉ được mở khi Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tiến hành xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia đấu giá.

Điều 5: Đăng ký tham gia đấu giá.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước đúng quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

Trung tâm sẽ thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 6: Tiền đặt trước.

1. Nộp tiền đặt trước.

Khi đăng ký tham gia đấu giá, ngoài việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm. Tiền đặt trước nộp vào tài khoản của Trung tâm như sau:

Đơn vị hưởng : Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số : 2212201010480 tại: Ngân hàng Agribank Phúc Thọ.

Nội dung : Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD, Số điện thoại, QC31

Tiền đặt trước phải được báo "Có" trong tài khoản của Trung tâm chậm nhất là 17h00 ngày 01/7/2026 (thời gian được xác định theo sổ phụ ngân hàng). Tất cả các khoản tiền đặt trước báo "Có" trong tài khoản của Trung tâm sau 17h00 ngày 01/7/2026 đều coi là không hợp lệ, không được xem xét đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

Nếu người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trước thời gian quy định thì phải thông báo cho Trung tâm biết để được hướng dẫn xử lý và chấp thuận.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì nộp số tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá.

2. Xử lý tiền đặt trước.

Lãi suất phát sinh của khoản tiền đặt trước khi ở trong tài khoản của Trung tâm (nếu có) thuộc về người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá chịu chi phí quản lý, giao dịch của ngân hàng (nếu có) đối với khoản tiền đặt trước của mình khi nhận lại tiền ở tài khoản của Trung tâm.

Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá; đã nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá; từ chối tham gia đấu giá 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; không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thì Trung tâm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

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. Trung tâm sẽ 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.

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản thuộc về Người có tài sản. Trung tâm sẽ chuyển tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá này cho Người có tài sản đấu giá trong vòng 03 ngày làm việc kể từ khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 7: Xem tài sản đấu giá.

Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn sẽ phối hợp tổ chức cho người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản đấu giá trong giờ hành chính theo thời gian quy định.

Người có nhu cầu đi xem tài sản liên hệ với Trung tâm để đăng ký tham gia buổi đi xem do Trung tâm và Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tổ chức. Người đi xem tập trung tại nơi có tài sản lúc 9h00' các ngày tổ chức đi xem để được hướng dẫn xem

tài sản (phương tiện đi lại do người đi xem tự túc). Người tham gia đấu giá có thể tự đi xem tài sản mà không cần tham gia các buổi đi xem do Trung tâm tổ chức.

Trường hợp người không đi xem tài sản đấu giá nhưng vẫn đăng ký tham gia đấu giá thì coi như người đó đã hiểu rõ về chất lượng và hiện trạng của tài sản đấu giá; nếu tham gia đấu giá và trúng đấu giá thì không được khiếu nại, khiếu kiện về hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá.

Điều 8. Đối tượng được tham gia đấu giá, không được tham gia đấu giá.

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá là cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật đất đai 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024, không bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/1/2026 của Chính phủ); đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước đúng quy định.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản ủy quyền đúng quy định của pháp luật. Người đã tham gia đấu giá thửa đất nào thì không được nhận ủy quyền của người khác cùng tham gia đấu giá thửa đất đó. Một người không được nhận ủy quyền cùng lúc của từ 02 người trở lên. Một người chỉ được ủy quyền cho 01 người tham gia đấu giá đối với tất cả các thửa đất mà mình đăng ký đấu giá.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

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

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

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

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

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 9: Cách thức đấu giá.

1. Điều hành phiên đấu giá.

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và cách áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu.

Tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để ghi giá muốn

trả. Người đăng ký đấu giá nhiều thửa đất được phát số phiếu tương ứng. Thời gian ghi phiếu là 05 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu thời gian ghi phiếu. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu. Thời gian bỏ phiếu là 05 phút kể từ khi hết thời gian ghi phiếu. Hết thời gian bỏ phiếu hoặc chưa hết thời gian bỏ phiếu nhưng tất cả người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu vào thùng phiếu, đấu giá viên sẽ cho mở thùng phiếu để kiểm đếm phiếu, công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá và đại diện người có tài sản.

2. Cách ghi phiếu trả giá:

Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ thông tin còn thiếu trên phiếu trả giá gồm giá trả bằng số, giá trả bằng chữ và ký, ghi rõ họ tên. Nếu người tham gia đấu giá không muốn trả giá thì viết vào mục giá trả "**Không trả giá**". Người tham gia đấu giá đã không trả giá tại vòng trước thì bị truất quyền tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

3. Giá khởi điểm của các vòng đấu:

+ **Giá khởi điểm của vòng 1:** Là giá khởi điểm do UBND xã Hát Môn phê duyệt, được thông báo công khai khi tổ chức đấu giá. Cụ thể như sau:

Đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (cũ): **11.315.000đ/m²** (Mười một triệu, ba trăm mười lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Đối với 10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (cũ): **12.490.000đ/m²** (Mười hai triệu, bốn trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

+ **Giá khởi điểm của vòng 2, 3:** Là giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

4. Bước giá: Bước giá áp dụng cho từng vòng đấu cụ thể như sau:

+ **Tại Vòng 1:** Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định như sau:

Đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (cũ) bước giá là **23.685.000đ/m²** (Hai mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Đối với 10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (cũ) bước giá là **30.770.000đ/m²** (Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

+ **Tại Vòng 2, Vòng 3:** Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu là **200.000 đ/m²** (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) áp dụng cho tất cả 20 thửa đất đưa ra đấu giá.

5. Cách áp dụng bước giá: Bước giá được sử dụng để xác định giá trả hợp lệ. Giá trả hợp lệ của các vòng đấu giá như sau:

+ **Tại Vòng 1:** Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm + (cộng) với bước giá. Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không đúng bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + Bước giá

+ **Tại Vòng 2, Vòng 3:** Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với một (01) hay nhiều lần mức tối thiểu của bước giá (200.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phần cao hơn giá khởi điểm không là bội số của mức tối thiểu bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Mức tối thiểu của bước giá

Trong đó: N = 1, 2, 3, 4...; Mức tối thiểu của bước giá là 200.000 đồng.

+ Người có giá trả không hợp lệ bị truất quyền tham gia đấu giá.

+ Giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

6. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá thứ 03 hoặc là người trả giá cao nhất của vòng đấu thứ nhất hay vòng đấu thứ hai trong trường hợp tại vòng đấu giá sau liền kề không có ai trả giá hoặc không có ai trả giá hợp lệ.

Trường hợp tại vòng đấu để xác định người trúng đấu giá có từ hai người trở lên cùng trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá 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 tiếp tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

7. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu trả giá do Trung tâm ban hành, có dấu treo của Trung tâm trên phiếu, phiếu được điền đầy đủ giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, đã ký và ghi rõ họ tên của người tham gia đấu giá; phiếu không bị rách rời; giá trả bằng số và bằng chữ phải đọc được có nghĩa Tiếng Việt; có giá trả hợp lệ; không viết bằng bút có mực màu đỏ; được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu trả giá không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu của phiếu trả giá không hợp lệ. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ sẽ bị tước quyền tham gia đấu giá.

Điều 10: Rút lại giá đã trả.

Tại phiên đấu giá, người trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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. Nếu không có ai trả giá tiếp thì phiên đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá trả thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 11: Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người trúng đấu giá 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 mua tài sản 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 mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 12: Đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá, một người chấp nhận giá.

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì phiên đấu giá không thành.

Điều 13: Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

1. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không đến tham gia phiên đấu giá.
- Không nộp phiếu trả giá đúng thời gian quy định.
- Phiếu trả giá không hợp lệ, giá trả không hợp lệ.
- Không trả giá.
- Rút lại giá đã trả.
- Gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.
- Không tuân theo sự hướng dẫn của đấu giá viên tại phiên đấu giá.
- Vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (trường hợp bất khả kháng được hiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành).

- 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. Cụ thể như sau:

- + 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;
 - + Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.
- Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

Tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước nói trên thuộc về Người có tài sản đấu giá.

Điều 14: Biên bản đấu giá, chuyển hồ sơ phiên đấu giá.

1. Biên bản đấu giá.

Biên bản đấu giá do Trung tâm lập tại phiên đấu giá sau khi phiên đấu giá kết thúc để ghi lại diễn biến phiên đấu giá. Biên bản đấu giá 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. Biên bản đấu giá được đóng dấu của Trung tâm.

2. Chuyển hồ sơ đấu giá.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Trung tâm chuyển hồ sơ kết quả đấu giá tài sản gồm biên bản đấu giá và thông tin chi tiết của người trúng đấu giá cho Người có tài sản.

Điều 15: Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.
- Chậm nhất 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.

Điều 16: 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 thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 17: Xử lý người trúng đấu giá trong trường hợp không nộp hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận trúng đấu giá bị hủy thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

- Cấm tham gia đấu giá từ 02 đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;
- Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng 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.

Điều 18: Nội quy phòng đấu giá.

- Chỉ những người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá mới được tham gia phiên đấu giá; Khi tham gia phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình CC/CCCD/HC bản chính để Trung tâm kiểm tra tư cách khách hàng tham gia đấu giá. Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

- Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia phiên đấu giá.
- Không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá.
- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá.
- Ngồi đúng vị trí được ban tổ chức hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá.
- Không ra khỏi phòng đấu giá khi không được sự đồng ý của đấu giá viên.
- Không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.
- Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (nếu không được phép của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá).

Điều 19: Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, những hành vi bị nghiêm cấm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

1. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

- Được tham gia phiên đấu giá khi được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tự tham khảo, tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật liên quan đến tài sản đấu giá, hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm ban hành trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Tuân thủ mọi quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của Quy chế cuộc đấu giá.

- Khi đã tham gia đấu giá được hiểu là người tham gia đấu giá đã chấp nhận hiện trạng, chất lượng của tài sản đấu giá, chấp nhận mọi nội dung của Quy chế cuộc đấu giá này và không có khiếu kiện, khiếu nại gì.

2. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

- Ký biên bản đấu giá.

- Thanh toán đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định.

- Được nhận tài sản trúng đấu giá.

- Có quyền sở hữu đối với tài sản trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Các quyền và nghĩa vụ khác quy định của pháp luật.

3. Những điều nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá:

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá không được vi phạm những điều nghiêm cấm dưới đây; nếu vi phạm thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bị xử lý theo quy định.

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức 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;*

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

Điều 20: Trách nhiệm của Người có tài sản đấu giá.

- Kiểm tra, giám sát Trung tâm về việc tổ chức đấu giá tài sản theo đúng quy định pháp luật.

- Cam kết tài sản đấu giá là tài sản của Người có tài sản đấu giá được phép đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Trung tâm tổ chức cho khách hàng tham quan xem xét hiện trạng tài sản theo kế hoạch của Trung tâm đề ra.

- Xét duyệt khách hàng đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

- Tham dự phiên đấu giá do Trung tâm tổ chức.

- Ký biên bản đấu giá.

- Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

- Theo dõi việc thanh toán tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá.
- Bàn giao đất cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Điều 21: Trách nhiệm của Trung tâm.

- Thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này và pháp luật về đấu giá tài sản.
- Thực hiện đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản, các văn bản hướng dẫn thi hành luật và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 22: Trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá.


- Người tham gia đấu giá có trách nhiệm tham khảo, nghiên cứu kỹ về thông tin, giá trị, chất lượng tài sản cũng như các quy định khác của pháp luật về tài sản đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Trung tâm không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản đấu giá và không có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản và việc đăng ký quyền sở hữu và sử dụng tài sản nêu trên.
- Người có tài sản đấu giá chỉ chịu trách nhiệm bàn giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá; giải thích rõ cho khách hàng về giá trị, chất lượng, điều kiện sử dụng và các quy định khác của pháp luật và có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại liên quan đến tài sản.

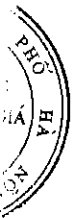
Điều 23: Tổ chức thực hiện.

Những điều không quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này thì áp dụng theo Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai 2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan đến đấu giá tài sản.

Cán bộ, viên chức, người lao động của Trung tâm, Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá và các cá nhân, tổ chức liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH


Nguyễn Huy Hoàng



ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 560 /QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 17 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 (sửa đổi bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);

Căn cứ Nghị định của Chính phủ số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính Phủ);

Căn cứ các Nghị định: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ, Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 3179/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc giao 15.488 m² đất tại xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ cho Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2) xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 của Ủy ban nhân dân xã Hát Môn về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND xã, các Phó Chủ tịch UBND xã và các Thành viên UBND xã Hát Môn nhiệm kỳ 2021 – 2026.

Căn cứ Thông báo số 82/TB-UBND ngày 15/9/2025 của UBND xã Hát Môn thông báo kết luận của đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã tại hội nghị về công tác đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ nay là xã Hát Môn, thành phố Hà Nội.

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Tờ trình số 72/TTr-BQLDA ngày 15/9/2025 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 571/TTr-KT ngày 17/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội với các nội dung cơ bản sau:

- Tổng diện tích đất đấu giá là: 6.835,7 m².
- Tổng số 63 thửa đất, trong đó:
 - + Lô 1 gồm 33 thửa đất: Từ L01-01 đến L01-33;
 - + Lô 2 gồm 14 thửa đất: Từ L02-01 đến L02-14;
 - + Lô 3 gồm 16 thửa đất: Từ L03-01 đến L03-16
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá QSD đất.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Phòng Kinh tế tham mưu UBND xã xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội theo quy định.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng là Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ở theo phương án được phê duyệt và theo các quy định hiện hành về đấu giá đất.

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

Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT. (Liên)



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Tập

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÁT MÔN

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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Hát Môn, thành phố Hà Nội)

1. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

- Tổng diện tích đất đấu giá là: 6.835,7 m².
- Tổng số 63 thửa đất, trong đó:
 - + Lô 1 gồm 33 thửa đất: Từ L01-01 đến L01-33;
 - + Lô 2 gồm 14 thửa đất: Từ L02-01 đến L02-14;
 - + Lô 3 gồm 16 thửa đất: Từ L03-01 đến L03-16
- Vị trí, diện tích khu đất được thể hiện trên Sơ đồ đấu giá quyền sử dụng đất ở (kèm theo).
 - Hạ tầng kỹ thuật: Đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật (làm đường bê tông, san nền, xây dựng hệ thống thoát nước) để xây dựng nhà ở trên khu đất đấu giá. (Sơ đồ vị trí theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND huyện Phúc Thọ).
 - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
 - Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá QSD đất.
 - Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
 - Tài sản gắn liền với đất: Không có
 - Thông tin các thửa đất cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đầu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
Tổng		6.835,7			
I	Lô 1	3.560,1			
1	L01-01	193,0	5 tầng	71,4	137,8
2	L01-02	102,0	5 tầng	89,6	91,4
3	L01-03	102,0	5 tầng	89,6	91,4
4	L01-04	102,0	5 tầng	89,6	91,4
5	L01-05	102,0	5 tầng	89,6	91,4
6	L01-06	102,0	5 tầng	89,6	91,4
7	L01-07	102,0	5 tầng	89,6	91,4
8	L01-08	102,0	5 tầng	89,6	91,4
9	L01-09	102,0	5 tầng	89,6	91,4
10	L01-10	102,0	5 tầng	89,6	91,4
11	L01-11	102,0	5 tầng	89,6	91,4
12	L01-12	102,0	5 tầng	89,6	91,4
13	L01-13	102,0	5 tầng	89,6	91,4
14	L01-14	102,0	5 tầng	89,6	91,4
15	L01-15	102,0	5 tầng	89,6	91,4
16	L01-16	137,0	5 tầng	82,6	113,2
17	L01-17	150,8	5 tầng	79,8	120,4
18	L01-18	102,0	5 tầng	89,6	91,4
19	L01-19	102,0	5 tầng	89,6	91,4
20	L01-20		5 tầng		

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
		102,0		89,6	91,4
21	L01-21	102,0	5 tầng	89,6	91,4
22	L01-22	102,0	5 tầng	89,6	91,4
23	L01-23	102,0	5 tầng	89,6	91,4
24	L01-24	102,0	5 tầng	89,6	91,4
25	L01-25	102,0	5 tầng	89,6	91,4
26	L01-26	102,0	5 tầng	89,6	91,4
27	L01-27	102,0	5 tầng	89,6	91,4
28	L01-28	102,0	5 tầng	89,6	91,4
29	L01-29	102,0	5 tầng	89,6	91,4
30	L01-30	102,0	5 tầng	89,6	91,4
31	L01-31	102,0	5 tầng	89,6	91,4
32	L01-32	102,0	5 tầng	89,6	91,4
33	L01-33	121,3	5 tầng	85,8	104,0
II	Lô 2	1.569,2			
1	L02-01	147,3	5 tầng	80,5	118,6
2	L02-02	96,0	5 tầng	94,0	90,2
3	L02-03	96,0	5 tầng	94,0	90,2
4	L02-04	96,0	5 tầng	94,0	90,2
5	L02-05	96,0	5 tầng	94,0	90,2
6	L02-06	96,0	5 tầng	94,0	90,2
7	L02-07		5 tầng		

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
		149,0		80,2	119,5
8	L02-08	153,3	5 tầng	79,3	121,6
9	L02-09	96,0	5 tầng	94,0	90,2
10	L02-10	96,0	5 tầng	94,0	90,2
11	L02-11	96,0	5 tầng	94,0	90,2
12	L02-12	96,0	5 tầng	94,0	90,2
13	L02-13	96,0	5 tầng	94,0	90,2
14	L02-14	159,6	5 tầng	78,1	124,6
III	Lô 3	1.706,4			
1	L03-01	134,3	5 tầng	83,1	111,7
2	L03-02	96,0	5 tầng	94,0	90,2
3	L03-03	96,0	5 tầng	94,0	90,2
4	L03-04	96,0	5 tầng	94,0	90,2
5	L03-05	96,0	5 tầng	94,0	90,2
6	L03-06	96,0	5 tầng	94,0	90,2
7	L03-07	96,0	5 tầng	94,0	90,2
8	L03-08	134,6	5 tầng	83,1	111,8
9	L03-09	149,3	5 tầng	80,1	119,6
10	L03-10	96,0	5 tầng	94,0	90,2
11	L03-11	96,0	5 tầng	94,0	90,2
12	L03-12	96,0	5 tầng	94,0	90,2

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
13	L03-13	96,0	5 tầng	94,0	90,2
14	L03-14	96,0	5 tầng	94,0	90,2
15	L03-15	96,0	5 tầng	94,0	90,2
16	L03-16	136,2	5 tầng	82,8	112,7

(Mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng từng lô đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND huyện Phúc Thọ)

2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý III, IV năm 2025.

3. Đối tượng tham gia đấu giá, điều kiện tham gia đấu giá

a. Đối tượng tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá: Cá nhân đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá và phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai 2024; khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và quy định của pháp luật khác có liên quan.

b. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành).
- Nộp đủ các khoản tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước theo quy định.
- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

4. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Kinh phí để tổ chức thực hiện đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 5, 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, cụ thể:

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

5. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác

5.1. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024, các Nghị định: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ Giá khởi điểm được xác định sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

5.2. Khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước bằng 20% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt. Số tiền đặt trước quy định cụ thể tại thông báo mời đấu giá.

- Trường hợp trúng đấu giá: Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. (Theo khoản 9 Điều 4, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ và Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản);

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế phiên đấu giá, quy định của pháp luật sẽ được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoàn trả khoản tiền đặt trước đã nộp và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận (theo khoản 4 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 24, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024);

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước đã nộp trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, vị trí, diện tích đất đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

5.3. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

- Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo Điều 6 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.

5.4. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

- Dự kiến giá trị thu được từ kết quả đấu giá, khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Nguồn thu từ kết quả đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân xã Hát Môn quản lý để đầu tư xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế xã hội của xã.

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

6.1. Nguyên tắc đấu giá: Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, tuân thủ đúng quy định pháp luật, đảm bảo tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia (theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản).

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên.

6.2. Phương thức đấu giá: (Điều 40 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản).

Theo phương thức trả giá lên, đấu giá theo từng thửa đất.

6.3. Hình thức đấu giá: (Điều 40 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được

sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản).

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 vòng.

Giá khởi điểm của vòng 01 là giá khởi điểm do UBND xã Hát Môn phê duyệt. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, giá khởi điểm là giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

6.4. Bước giá, cách áp dụng bước giá (*khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2024*).

6.4.1. Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất cụ thể như sau:

- Vòng 1: Bước giá là 27.081.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu không trăm tám mươi một nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định).

- Vòng 2 và vòng 3: Bước giá tối thiểu là 200.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu).

6.4.2. Cách áp dụng bước giá: Bước giá được sử dụng để xác định giá trả hợp lệ trong từng vòng đấu giá. Cụ thể như sau:

- Tại vòng 1: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với bước giá (27.081.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không đúng bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + Bước giá

Trong đó: Bước giá là 27.081.000 đồng.

- Tại vòng 2 và vòng 3: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với một (01) hay nhiều lần mức tối thiểu của bước giá (200.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phần cao hơn giá khởi điểm không là bội số của mức tối thiểu bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Mức tối thiểu của bước giá

Trong đó: $N = 1, 2, 3, 4, \dots$; Mức tối thiểu của bước giá là 200.000 đồng.

6.5. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu 3 hoặc là người trả giá cao nhất của vòng đấu 1 hay vòng đấu 2 trong trường hợp tại vòng đấu giá sau liền kề không có ai trả giá hoặc không có ai trả giá hợp lệ.

Trường hợp tại vòng đấu để xác định người trúng đấu giá có từ hai người trở lên cùng trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá 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.

7. Đăng ký tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo Thông báo mời tham gia đấu giá, Quy chế phiên đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại thông báo mời tham gia đấu giá.

- Về niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ và cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định Luật Đấu giá năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

8. Lựa chọn đơn vị thực hiện phiên đấu giá

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản; (khoản 9, Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

9. Đề xuất đơn vị được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân xã Hát Môn giao Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng là đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án này và theo quy định pháp luật.

10. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: (theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025, Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ).

10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

10.2. 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 thông báo của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

11. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Phòng Kinh tế trình UBND xã Hát Môn xem xét, giải quyết./.

Số: 494 /QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 27 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại
Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 (sửa đổi bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ);

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 3179/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 15.488 m² đất tại xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ cho UBND huyện Phúc Thọ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2) xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 của UBND Hát Môn về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND xã, các Phó Chủ tịch UBND xã và các Thành viên UBND xã Hát Môn nhiệm kỳ 2021 – 2026;

Căn cứ Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội; Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng HTKT đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Tờ trình số 71/TTr-BQLDA ngày 06/02/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 285/TTr-KT ngày 27/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

(Chi tiết theo Phụ lục đính kèm theo Quyết định này)

Các nội dung khác tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn được giữ nguyên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Phòng Kinh tế tham mưu UBND xã xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 30 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội theo quy định.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng là Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ở theo phương án được phê duyệt và theo các quy định hiện hành về đấu giá đất.

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

Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận: *VT*

- Như Điều 3;
- CT UBND xã (để báo cáo);
- Lưu: VT, KT. (Liên) *VT*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



VT
Nguyễn Văn Tập

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÁT MÔN

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

PHỤ LỤC

Điều chỉnh, bổ sung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở được phê duyệt tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn (Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của UBND xã Hát Môn, thành phố Hà Nội)

1. Đối tượng áp dụng

a) Tổng số 30 thửa đất tại dự án Xây dựng HTKT đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội, diện tích là: 3.301,2 m².

+ Lô 1 gồm 12 thửa đất: Từ L01-11 đến L01-22, diện tích 1.307,8 m².

+ Lô 2 gồm 14 thửa đất: Từ L02-01 đến L02-14, diện tích 1569,2 m².

+ Lô 3 gồm 04 thửa đất: Từ L03-13 đến L03-16, diện tích 424,2 m².

- Thông tin các thửa đất cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
Tổng		3.301,2			
I	Lô 1	1.307,8			
1	L01-11	102,0	5 tầng	89,6	91,4
2	L01-12	102,0	5 tầng	89,6	91,4
3	L01-13	102,0	5 tầng	89,6	91,4
4	L01-14	102,0	5 tầng	89,6	91,4
5	L01-15	102,0	5 tầng	89,6	91,4
6	L01-16	137,0	5 tầng	82,6	113,2
7	L01-17	150,8	5 tầng	79,8	120,4
8	L01-18	102,0	5 tầng	89,6	91,4
9	L01-19	102,0	5 tầng	89,6	91,4
10	L01-20	102,0	5 tầng	89,6	91,4

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
11	L01-21	102,0	5 tầng	89,6	91,4
12	L01-22	102,0	5 tầng	89,6	91,4
II	Lô 2	1.569,2			
1	L02-01	147,3	5 tầng	80,5	118,6
2	L02-02	96,0	5 tầng	94,0	90,2
3	L02-03	96,0	5 tầng	94,0	90,2
4	L02-04	96,0	5 tầng	94,0	90,2
5	L02-05	96,0	5 tầng	94,0	90,2
6	L02-06	96,0	5 tầng	94,0	90,2
7	L02-07	149,0	5 tầng	80,2	119,5
8	L02-08	153,3	5 tầng	79,3	121,6
9	L02-09	96,0	5 tầng	94,0	90,2
10	L02-10	96,0	5 tầng	94,0	90,2
11	L02-11	96,0	5 tầng	94,0	90,2
12	L02-12	96,0	5 tầng	94,0	90,2
13	L02-13	96,0	5 tầng	94,0	90,2
14	L02-14	159,6	5 tầng	78,1	124,6
III	Lô 3	424,2			
1	L03-13	96,0	5 tầng	94,0	90,2
2	L03-14	96,0	5 tầng	94,0	90,2
3	L03-15	96,0	5 tầng	94,0	90,2
4	L03-16	136,2	5 tầng	82,8	112,7

(Mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng từng lô đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận phê duyệt tại Quyết định số 5490/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND huyện Phúc Thọ)

b). Đối với 33 thửa đất đã tổ chức đấu giá thành công tại dự án Xây dựng HTKT đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) gồm:

+ 21 thửa đất tại Lô 1: từ L01-01 đến L01-10; từ L01-23 đến L01-33

+ 12 thửa đất tại Lô 3: Từ L03-01 đến L03-12.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, Phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và giao Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng tổ chức đấu giá lại các thửa đất trên theo các nội dung đã được điều chỉnh, bổ sung tại văn bản này.

2. Điều chỉnh mục 2 như sau:

“2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Thực hiện quý I, quý II năm 2026”.

3. Bổ sung điểm b, mục 3 như sau:

“b. Điều kiện được tham gia đấu giá

Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ”.

4. Điều chỉnh mục 5 như sau:

“5. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác

5.1. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội.

Giá khởi điểm được xác định sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

5.2. Khoản tiền đặt trước

Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước bằng 50% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt. Số tiền đặt trước quy định cụ thể tại thông báo mời đấu giá.”

5. Điều chỉnh mục 6.4 như sau:

“6.4. Bước giá, cách áp dụng bước giá.

6.4.1. Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất cụ thể như sau:

- Vòng 1: Bước giá là 23.685.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi ba triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định).

- Vòng 2 và vòng 3: Bước giá tối thiểu là 200.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu).

6.4.2. Cách áp dụng bước giá: Bước giá được sử dụng để xác định giá trả hợp lệ trong từng vòng đấu giá. Cụ thể như sau:

- Tại vòng 1: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với bước giá (23.685.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không đúng bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + Bước giá

Trong đó: Bước giá là 23.685.000 đồng.

- Tại vòng 2 và vòng 3: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với một (01) hay nhiều lần mức tối thiểu của bước giá (200.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm, giá trả bằng giá khởi điểm, giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phần cao hơn giá khởi điểm không là bội số của mức tối thiểu bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Mức tối thiểu của bước giá

Trong đó: N = 1, 2, 3, 4...; Mức tối thiểu của bước giá là 200.000 đồng.

6. Điều chỉnh, bổ sung mục 10.2 như sau:

“10.2 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 thông báo của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy,

tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ như sau:

- Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận đấu giá quyền sử dụng, UBND xã ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trên”.

7. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện các nội dung tại văn bản này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Phòng Kinh tế trình UBND xã Hát Môn xem xét, giải quyết./.

Số: 5/3 /QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 04 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 30 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 (sửa đổi bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ);

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 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;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của



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

Căn cứ Quyết định số 3179/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 15.488 m² đất tại xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ cho UBND huyện Phúc Thọ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2) xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP 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 Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 của UBND Hát Môn về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND xã, các Phó Chủ tịch UBND xã và các Thành viên UBND xã Hát Môn nhiệm kỳ 2021 - 2026;

Căn cứ Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội; Quyết định số 569/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng HTKT đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội; Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn.

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Công văn số 45/BQLDA ngày 28/02/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 303/TTr-KT ngày 03/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 30 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Địa chỉ thửa đất	Số lượng thửa đất	Giá khởi điểm
1	Các thửa đất ký hiệu: + Lô 1: Từ L01-11 đến L01-22 + Lô 2: Từ L02-01 đến L02-14. + Lô 3: Từ L03-13 đến L03-16.	30 thửa đất	11.315.000 đồng/1m ² (Mười một triệu ba trăm mười lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng lựa chọn đơn vị và ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Đối với 33 thửa đất đã tổ chức đấu giá thành công tại dự án Xây dựng HTKT đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) gồm:

+ 21 thửa đất tại Lô 1: từ L01-01 đến L01-10; từ L01-23 đến L01-33

+ 12 thửa đất tại Lô 3: Từ L03-01 đến L03-12.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng tổ chức đấu giá lại các thửa đất trên theo giá khởi điểm tại Điều 1 quyết định này..

- Thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại các thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuận, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội có hiệu lực kể từ ngày UBND xã ban hành quyết định đến khi có quyết định thay thế.

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



Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế;
Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức
hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi
hành quyết định này!.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tập

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 1547/QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 03 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại
Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND
ngày 27/02/2026 của UBND xã Hát Môn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định số 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ Quyết định số 3179/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 15.488 m² đất tại xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ cho UBND huyện Phúc Thọ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2) xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 63 thửa đất tại dự án Xây dựng HTKT đấu giá khu Cát Hạ (giai đoạn 2), xã Tam Thuấn, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội; Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Hát Môn;

Căn cứ Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND xã, các PCT UBND xã và các thành viên UBND xã Hát Môn nhiệm kỳ 2026 – 2031;

Căn cứ Quyết định 907/QĐ-UBND ngày 18/4/2026 của UBND xã Hát Môn về việc ủy quyền cho Phó Chủ tịch UBND xã thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai, môi trường, tài nguyên nước, địa chất và khoáng sản thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND xã;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Tờ trình số 239/TTr-BQLDA ngày 22/5/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 947/TTr-KT ngày 02/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND xã Hát Môn cụ thể như sau:

1. Nội dung điều chỉnh:

- Nội dung đã phê duyệt tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND xã Hát Môn.

“..10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo”.

- Nay điều chỉnh thành:

“...10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

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

2. Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo tiến độ đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã.

3. Các nội dung khác tại Quyết định số 560/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 và Quyết định số 494/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND xã Hát Môn được giữ nguyên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được duyệt.

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

Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT UBND xã (để báo cáo);
- Lưu: VT, KT. (Liên)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tập

Số: 534 /QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 05 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 (sửa đổi bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ);

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 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;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội 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 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 Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP 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 Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 của UBND Hát Môn về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND xã, các Phó Chủ tịch UBND xã và các Thành viên UBND xã Hát Môn nhiệm kỳ 2021 – 2026;

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND xã Hát Môn về việc giao đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Tờ trình số 81/TTr-BQLDA ngày 23/02/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 300/TTr-KT ngày 03/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội với các nội dung cơ bản sau:

- Tổng 115 thửa đất, diện tích là: 10.740,37 m².
- + LK_01: Từ LK1_01 đến LK1_13;
- + LK_02: Từ LK2_1 đến LK2_49;
- + LK_03: Từ LK3_1 đến LK3_49;
- + LK_04: Từ LK4_1 đến LK4_4.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá QSD đất
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Phòng Kinh tế tham mưu UBND xã xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tào, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng là Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ở theo phương án được phê duyệt và theo các quy định hiện hành về đấu giá đất.

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

Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

Nơi nhận: *[Handwritten mark]*

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT. *(Liên)* *[Handwritten mark]*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tập

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÁT MÔN

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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất tại dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Hát Môn, thành phố Hà Nội)

1. Vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

- Tổng 115 thửa đất, diện tích là: 10.740,37 m².

+ LK_01: Từ LK1_01 đến LK1_13;

+ LK_02 : Từ LK2_1 đến LK2_49;

+ LK_03: Từ LK3_1 đến LK3_49;

+ LK_04: Từ LK4_1 đến LK4_4.

- Vị trí, diện tích khu đất được thể hiện trên Sơ đồ đấu giá quyền sử dụng đất ở (kèm theo).

- Hạ tầng kỹ thuật: Đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật (làm đường bê tông, san nền, xây dựng hệ thống thoát nước) để xây dựng nhà ở trên khu đất đấu giá.

(Sơ đồ vị trí theo Quyết định số 2339/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 của UBND huyện Phúc Thọ về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (Điểm dân cư nông thôn khu Cầu Lọc – Giáo Hạ xã Ngọc Tảo).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá QSD đất.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có

- Thông tin các thửa đất cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
I	LK_01	1392,50			
1	LK1_01	154,41	5 tầng	79,12	122,17
2	LK1_02	99,00	5 tầng	90,00	89,10
3	LK1_03	99,00	5 tầng	90,00	89,10
4	LK1_04	99,00	5 tầng	90,00	89,10
5	LK1_05	99,00	5 tầng	90,00	89,10
6	LK1_06	99,00	5 tầng	90,00	89,10
7	LK1_07	99,00	5 tầng	90,00	89,10
8	LK1_08	99,00	5 tầng	90,00	89,10
9	LK1_09	99,00	5 tầng	90,00	89,10
10	LK1_10	99,00	5 tầng	90,00	89,10
11	LK1_11	99,00	5 tầng	90,00	89,10
12	LK1_12	99,00	5 tầng	90,00	89,10
13	LK1_13	149,09	5 tầng	80,18	119,54
II	LK_02	4.492,82			
1	LK2_1	96,83	5 tầng	90,00	87,15
2	LK2_2	90,00	5 tầng	92,00	82,80
3	LK2_3	90,00	5 tầng	92,00	82,80
4	LK2_4	90,00	5 tầng	92,00	82,80
5	LK2_5	90,00	5 tầng	92,00	82,80
6	LK2_6	90,00	5 tầng	92,00	82,80
7	LK2_7	90,00	5 tầng	92,00	82,80
8	LK2_8	90,00	5 tầng	92,00	82,80
9	LK2_9	90,00	5 tầng	92,00	82,80
10	LK2_10	90,00	5 tầng	92,00	82,80
11	LK2_11	90,00	5 tầng	92,00	82,80

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đầu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
12	LK2_12	90,00	5 tầng	92,00	82,80
13	LK2_13	90,00	5 tầng	92,00	82,80
14	LK2_14	90,00	5 tầng	92,00	82,80
15	LK2_15	90,00	5 tầng	92,00	82,80
16	LK2_16	90,00	5 tầng	92,00	82,80
17	LK2_17	90,00	5 tầng	92,00	82,80
18	LK2_18	90,00	5 tầng	92,00	82,80
19	LK2_19	90,00	5 tầng	92,00	82,80
20	LK2_20	90,00	5 tầng	92,00	82,80
21	LK2_21	90,00	5 tầng	92,00	82,80
22	LK2_22	90,00	5 tầng	92,00	82,80
23	LK2_23	119,51	5 tầng	85,00	101,58
24	LK2_24	90,09	5 tầng	92,00	82,88
25	LK2_25	98,16	5 tầng	90,00	88,34
26	LK2_26	97,16	5 tầng	90,00	87,44
27	LK2_27	114,24	5 tầng	85,00	97,10
28	LK2_28	90,00	5 tầng	92,00	82,80
29	LK2_29	90,00	5 tầng	92,00	82,80
30	LK2_30	90,00	5 tầng	92,00	82,80
31	LK2_31	90,00	5 tầng	92,00	82,80
32	LK2_32	90,00	5 tầng	92,00	82,80
33	LK2_33	90,00	5 tầng	92,00	82,80
34	LK2_34	90,00	5 tầng	92,00	82,80
35	LK2_35	90,00	5 tầng	92,00	82,80
36	LK2_36	90,00	5 tầng	92,00	82,80
37	LK2_37	90,00	5 tầng	92,00	82,80

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
38	LK2_38	90,00	5 tầng	92,00	82,80
39	LK2_39	90,00	5 tầng	92,00	82,80
40	LK2_40	90,00	5 tầng	92,00	82,80
41	LK2_41	90,00	5 tầng	92,00	82,80
42	LK2_42	90,00	5 tầng	92,00	82,80
43	LK2_43	90,00	5 tầng	92,00	82,80
44	LK2_44	90,00	5 tầng	92,00	82,80
45	LK2_45	90,00	5 tầng	92,00	82,80
46	LK2_46	90,00	5 tầng	92,00	82,80
47	LK2_47	90,00	5 tầng	92,00	82,80
48	LK2_48	90,00	5 tầng	92,00	82,80
49	LK2_49	96,83	5 tầng	90,00	87,15
III	LK_03	4.451,54			
1	LK3_1	96,83	5 tầng	90,00	87,15
2	LK3_2	90,00	5 tầng	92,00	82,80
3	LK3_3	90,00	5 tầng	92,00	82,80
4	LK3_4	90,00	5 tầng	92,00	82,80
5	LK3_5	90,00	5 tầng	92,00	82,80
6	LK3_6	90,00	5 tầng	92,00	82,80
7	LK3_7	90,00	5 tầng	92,00	82,80
8	LK3_8	90,00	5 tầng	92,00	82,80
9	LK3_9	90,00	5 tầng	92,00	82,80
10	LK3_10	90,00	5 tầng	92,00	82,80
11	LK3_11	90,00	5 tầng	92,00	82,80
12	LK3_12	90,00	5 tầng	92,00	82,80
13	LK3_13	90,00	5 tầng	92,00	82,80

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đất giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
14	LK3_14	90,00	5 tầng	92,00	82,80
15	LK3_15	90,00	5 tầng	92,00	82,80
16	LK3_16	90,00	5 tầng	92,00	82,80
17	LK3_17	90,00	5 tầng	92,00	82,80
18	LK3_18	90,00	5 tầng	92,00	82,80
19	LK3_19	90,00	5 tầng	92,00	82,80
20	LK3_20	90,00	5 tầng	92,00	82,80
21	LK3_21	90,00	5 tầng	92,00	82,80
22	LK3_22	90,00	5 tầng	92,00	82,80
23	LK3_23	109,88	5 tầng	85,00	93,40
24	LK3_24	83,21	5 tầng	95,00	79,05
25	LK3_25	90,59	5 tầng	92,00	83,34
26	LK3_26	89,60	5 tầng	92,00	82,43
27	LK3_27	104,60	5 tầng	85,00	88,91
28	LK3_28	90,00	5 tầng	92,00	82,80
29	LK3_29	90,00	5 tầng	92,00	82,80
30	LK3_30	90,00	5 tầng	92,00	82,80
31	LK3_31	90,00	5 tầng	92,00	82,80
32	LK3_32	90,00	5 tầng	92,00	82,80
33	LK3_33	90,00	5 tầng	92,00	82,80
34	LK3_34	90,00	5 tầng	92,00	82,80
35	LK3_35	90,00	5 tầng	92,00	82,80
36	LK3_36	90,00	5 tầng	92,00	82,80
37	LK3_37	90,00	5 tầng	92,00	82,80
38	LK3_38	90,00	5 tầng	92,00	82,80
39	LK3_39	90,00	5 tầng	92,00	82,80

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
40	LK3_40	90,00	5 tầng	92,00	82,80
41	LK3_41	90,00	5 tầng	92,00	82,80
42	LK3_42	90,00	5 tầng	92,00	82,80
43	LK3_43	90,00	5 tầng	92,00	82,80
44	LK3_44	90,00	5 tầng	92,00	82,80
45	LK3_45	90,00	5 tầng	92,00	82,80
46	LK3_46	90,00	5 tầng	92,00	82,80
47	LK3_47	90,00	5 tầng	92,00	82,80
48	LK3_48	90,00	5 tầng	92,00	82,80
49	LK3_49	96,83	5 tầng	90,00	87,15
IV	LK_04	403,51			
1	LK4_1	91,27	5 tầng	92,00	83,97
2	LK4_2	90,71	5 tầng	92,00	83,45
3	LK4_3	90,15	5 tầng	92,00	82,94
4	LK4_4	131,38	5 tầng	83,72	110,00

2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý I, II năm 2026.

3. Đối tượng tham gia đấu giá, điều kiện tham gia đấu giá

a. Đối tượng tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá: Cá nhân đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá và phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai 2024; khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và quy định của pháp luật khác có liên quan.

b. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành).

- Nộp đủ các khoản tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước theo quy định.

- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

4. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Kinh phí để tổ chức đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 5, 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, cụ thể:

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

5. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác

5.1. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024, các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội.

Giá khởi điểm được xác định sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

5.2. Khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước bằng 50% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt. Số tiền đặt trước quy định cụ thể tại thông báo mời đấu giá.

- Trường hợp trúng đấu giá: Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. (Theo khoản 9 Điều 4, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ và Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024);

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế cuộc đấu giá, quy định của pháp luật sẽ được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoàn trả khoản tiền đặt trước đã nộp và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể

từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận (theo khoản 4 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 24, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024);

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước đã nộp trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, vị trí, diện tích thửa đất đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

5.3. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo Điều 6 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.

5.4. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

- Dự kiến giá trị thu được từ kết quả đấu giá, khoản tiền đặt cọc của người trúng đấu giá đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Nguồn thu từ kết quả đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước do UBND xã Hát Môn quản lý để đầu tư xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế xã hội của xã.

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

6.1. Nguyên tắc đấu giá: Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, tuân thủ đúng quy định pháp luật, đảm bảo tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia (theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên.

6.2. Phương thức đấu giá: (Điều 40 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024): Phương thức trả giá lên, đấu giá theo từng thửa đất.

6.3. Hình thức đấu giá: (Điều 40 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024): Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 vòng.

Giá khởi điểm của vòng 01 là giá khởi điểm do UBND xã Hát Môn phê

duyet. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, giá khởi điểm là giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

6.4. Bước giá, cách áp dụng bước giá (*khoản 30 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

6.4.1. Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất cụ thể như sau:

- Vòng 1: Bước giá là 30.770.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông*). Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định.

- Vòng 2 và vòng 3: Bước giá tối thiểu là 200.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông*). Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu.

6.4.2. Cách áp dụng bước giá: Bước giá được sử dụng để xác định giá trả hợp lệ trong từng vòng đấu giá. Cụ thể như sau:

- Tại vòng 1: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với bước giá (30.770.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm hoặc giá trả bằng giá khởi điểm hoặc giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không đúng bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + Bước giá

Trong đó: Bước giá là 30.770.000 đồng.

- Tại vòng 2 và vòng 3: Giá trả hợp lệ là giá trả bằng giá khởi điểm cộng với một (01) hay nhiều lần mức tối thiểu của bước giá (200.000 đồng). Giá trả không bằng giá khởi điểm hoặc giá trả bằng giá khởi điểm hoặc giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng phần cao hơn giá khởi điểm không là bội số của mức tối thiểu bước giá đều là giá trả không hợp lệ.

Công thức giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Mức tối thiểu của bước giá

Trong đó: N = 1, 2, 3, 4...; Mức tối thiểu của bước giá là 200.000 đồng.

6.5. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu 3 hoặc là người trả giá cao nhất của vòng đấu 1 hay vòng đấu 2 trong trường hợp tại vòng đấu giá sau liền kề không có ai trả giá hoặc không có ai trả giá hợp lệ.

Trường hợp tại vòng đấu để xác định người trúng đấu giá có từ hai người trở lên cùng trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá 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.

7. Đăng ký tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo Thông báo mời tham gia đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại thông báo mời tham gia đấu giá.

- Về niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất, hồ sơ mời tham gia đấu giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

8. Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; khoản 9, Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

9. Đơn vị được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

UBND xã Hát Môn giao Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng là đơn vị thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án này và theo quy định pháp luật.

10. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: (theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ).

10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

10.2. 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 thông báo của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ như sau:

- Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận đấu giá quyền sử dụng, UBND xã ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trên.

11. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Phòng Kinh tế trình UBND xã Hát Môn xem xét, giải quyết./.

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 129/QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 08 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở được phê duyệt tại Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 (sửa đổi bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ);

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 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;

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 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội 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 Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND xã Hát Môn về việc giao đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 10/4/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND xã, các PCT UBND xã và các thành viên UBND xã Hát Môn nhiệm kỳ 2026 – 2031;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Tờ trình số 203/TTr-BQLDA ngày 05/5/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 723/TTr-KT ngày 08/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở được phê duyệt tại Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn, cụ thể như sau:

1. Nội dung điều chỉnh:

- Nội dung đã phê duyệt tại Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn.

“...10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo”

- Nay điều chỉnh thành:

“...10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

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

2. Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo tiến độ đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã.

3. Các nội dung khác tại Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn được giữ nguyên.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được duyệt.

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

Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT. (liên)



CHỦ TỊCH

Lý Hoàng Kiên



ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 537/QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 06 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 (sửa đổi bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ);

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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



bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội 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 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 Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP ngày 31/01/21026 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 Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 của UBND Hát Môn về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch UBND xã, các Phó Chủ tịch UBND xã và các Thành viên UBND xã Hát Môn nhiệm kỳ 2021 – 2026;

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND xã Hát Môn về việc giao đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tào, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tào, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Công văn số 53/BQLDA ngày 06/3/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 314/TTr-KT ngày 06/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tào (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Địa chỉ thửa đất	Số lượng thửa đất	Giá khởi điểm
1	Các thửa đất ký hiệu: + LK_01: Từ LK1_01 đến LK1_13; + LK_02: Từ LK2_1 đến LK2_49; + LK_03: Từ LK3_1 đến LK3_49; + LK_04: Từ LK4_1 đến LK4_4.	115 thửa đất	12.490.000 đồng/m ² (Mười hai triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng lập hồ sơ đấu giá gửi Phòng Kinh tế theo quy định tại khoản 6, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

- Giao Phòng Kinh tế tham mưu UBND xã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

- Thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội có hiệu lực kể từ ngày UBND xã ban hành quyết định đến khi có quyết định thay thế.

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

Chánh Văn phòng UBND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Tập

Số: 576/QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 10 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 (sửa đổi bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024);

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế (sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ);

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội 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 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính

phù quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của luật đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND xã Hát Môn về việc giao đất để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội; Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 06/3/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn tại Tờ trình số 103/TTr-BQLDA ngày 07/3/2026 và đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 320/TTr-KT ngày 07/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội; Giá khởi điểm được Ủy ban nhân dân xã phê duyệt tại Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 06/3/2026.

Tổng số 115 thửa đất, diện tích là: 10.740,37 m².

+ LK_01: Từ LK1_01 đến LK1_13;

+ LK_02: Từ LK2_1 đến LK2_49;

+ LK_03: Từ LK3_1 đến LK3_49;

+ LK_04: Từ LK4_1 đến LK4_4.

(Chi tiết các thửa đất theo Danh sách đính gửi kèm Quyết định này)

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giao Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng lựa chọn đơn vị và ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.
- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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

Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Thuế cơ sở 25 thành phố Hà Nội; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *A*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT. *(Handwritten signature)*



CHỦ TỊCH
Lý Hoàng Kiên

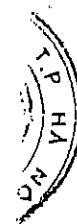
STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
10	LK2_10	90,00	5 tầng	92,00	82,80
11	LK2_11	90,00	5 tầng	92,00	82,80
12	LK2_12	90,00	5 tầng	92,00	82,80
13	LK2_13	90,00	5 tầng	92,00	82,80
14	LK2_14	90,00	5 tầng	92,00	82,80
15	LK2_15	90,00	5 tầng	92,00	82,80
16	LK2_16	90,00	5 tầng	92,00	82,80
17	LK2_17	90,00	5 tầng	92,00	82,80
18	LK2_18	90,00	5 tầng	92,00	82,80
19	LK2_19	90,00	5 tầng	92,00	82,80
20	LK2_20	90,00	5 tầng	92,00	82,80
21	LK2_21	90,00	5 tầng	92,00	82,80
22	LK2_22	90,00	5 tầng	92,00	82,80
23	LK2_23	119,51	5 tầng	85,00	101,58
24	LK2_24	90,09	5 tầng	92,00	82,88
25	LK2_25	98,16	5 tầng	90,00	88,34
26	LK2_26	97,16	5 tầng	90,00	87,44
27	LK2_27	114,24	5 tầng	85,00	97,10
28	LK2_28	90,00	5 tầng	92,00	82,80
29	LK2_29	90,00	5 tầng	92,00	82,80
30	LK2_30	90,00	5 tầng	92,00	82,80
31	LK2_31	90,00	5 tầng	92,00	82,80
32	LK2_32	90,00	5 tầng	92,00	82,80
33	LK2_33	90,00	5 tầng	92,00	82,80
34	LK2_34	90,00	5 tầng	92,00	82,80
35	LK2_35	90,00	5 tầng	92,00	82,80

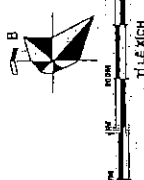
STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
36	LK2_36	90,00	5 tầng	92,00	82,80
37	LK2_37	90,00	5 tầng	92,00	82,80
38	LK2_38	90,00	5 tầng	92,00	82,80
39	LK2_39	90,00	5 tầng	92,00	82,80
40	LK2_40	90,00	5 tầng	92,00	82,80
41	LK2_41	90,00	5 tầng	92,00	82,80
42	LK2_42	90,00	5 tầng	92,00	82,80
43	LK2_43	90,00	5 tầng	92,00	82,80
44	LK2_44	90,00	5 tầng	92,00	82,80
45	LK2_45	90,00	5 tầng	92,00	82,80
46	LK2_46	90,00	5 tầng	92,00	82,80
47	LK2_47	90,00	5 tầng	92,00	82,80
48	LK2_48	90,00	5 tầng	92,00	82,80
49	LK2_49	96,83	5 tầng	90,00	87,15
III	LK_03	4.451,54			
1	LK3_1	96,83	5 tầng	90,00	87,15
2	LK3_2	90,00	5 tầng	92,00	82,80
3	LK3_3	90,00	5 tầng	92,00	82,80
4	LK3_4	90,00	5 tầng	92,00	82,80
5	LK3_5	90,00	5 tầng	92,00	82,80
6	LK3_6	90,00	5 tầng	92,00	82,80
7	LK3_7	90,00	5 tầng	92,00	82,80
8	LK3_8	90,00	5 tầng	92,00	82,80
9	LK3_9	90,00	5 tầng	92,00	82,80
10	LK3_10	90,00	5 tầng	92,00	82,80
11	LK3_11	90,00	5 tầng	92,00	82,80

11/11/2011 10:11:11 AM

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đất-giá.(m ²)	Tầng cao xây dựng-tối đa	Mật độ xây dựng tối đa(%)	Diện tích xây dựng tối đa(m ²)
12	LK3_12	90,00	5 tầng	92,00	82,80
13	LK3_13	90,00	5 tầng	92,00	82,80
14	LK3_14	90,00	5 tầng	92,00	82,80
15	LK3_15	90,00	5 tầng	92,00	82,80
16	LK3_16	90,00	5 tầng	92,00	82,80
17	LK3_17	90,00	5 tầng	92,00	82,80
18	LK3_18	90,00	5 tầng	92,00	82,80
19	LK3_19	90,00	5 tầng	92,00	82,80
20	LK3_20	90,00	5 tầng	92,00	82,80
21	LK3_21	90,00	5 tầng	92,00	82,80
22	LK3_22	90,00	5 tầng	92,00	82,80
23	LK3_23	109,88	5 tầng	85,00	93,40
24	LK3_24	83,21	5 tầng	95,00	79,05
25	LK3_25	90,59	5 tầng	92,00	83,34
26	LK3_26	89,60	5 tầng	92,00	82,43
27	LK3_27	104,60	5 tầng	85,00	88,91
28	LK3_28	90,00	5 tầng	92,00	82,80
29	LK3_29	90,00	5 tầng	92,00	82,80
30	LK3_30	90,00	5 tầng	92,00	82,80
31	LK3_31	90,00	5 tầng	92,00	82,80
32	LK3_32	90,00	5 tầng	92,00	82,80
33	LK3_33	90,00	5 tầng	92,00	82,80
34	LK3_34	90,00	5 tầng	92,00	82,80
35	LK3_35	90,00	5 tầng	92,00	82,80
36	LK3_36	90,00	5 tầng	92,00	82,80
37	LK3_37	90,00	5 tầng	92,00	82,80

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m ²)	Tầng cao xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)
38	LK3_38	90,00	5 tầng	92,00	82,80
39	LK3_39	90,00	5 tầng	92,00	82,80
40	LK3_40	90,00	5 tầng	92,00	82,80
41	LK3_41	90,00	5 tầng	92,00	82,80
42	LK3_42	90,00	5 tầng	92,00	82,80
43	LK3_43	90,00	5 tầng	92,00	82,80
44	LK3_44	90,00	5 tầng	92,00	82,80
45	LK3_45	90,00	5 tầng	92,00	82,80
46	LK3_46	90,00	5 tầng	92,00	82,80
47	LK3_47	90,00	5 tầng	92,00	82,80
48	LK3_48	90,00	5 tầng	92,00	82,80
49	LK3_49	96,83	5 tầng	90,00	87,15
IV	LK_04	403,51			
1	LK4_1	91,27	5 tầng	92,00	83,97
2	LK4_2	90,71	5 tầng	92,00	83,45
3	LK4_3	90,15	5 tầng	92,00	82,94
4	LK4_4	131,38	5 tầng	83,72	110,00





KÝ HIỆU

- KHU GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- KHU GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- KHU GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- KHU GIỚI LẬP QUY HOẠCH

- A: KÝ HIỆU LỘ LƯỚI
- B: DIỆN TÍCH ĐẤT (M²)
- C: SỐ LƯỢNG NHÀ (CÁI)
- D: MỨC CAO TỐI ĐA (TẦNG)

- LE: BÁT NHÀ Ở LINH HOẠT
- KL: BÁT NHÀ Ở XÃ HỘI
- CS: BÁT CÂY XANH



CƠ QUAN THE DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THO



CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN PHÚC THO



CƠ QUAN TỌA ĐỘ
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUY HOẠCH ĐẤT HUYỆN PHÚC THO



ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGỌC TÁO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỰ DO, BÌNH ĐẲNG, THÂN THIỆN, HỢP TÁC

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NGỌC TÁO - HUYỆN PHÚC THO - TP. HÀ NỘI

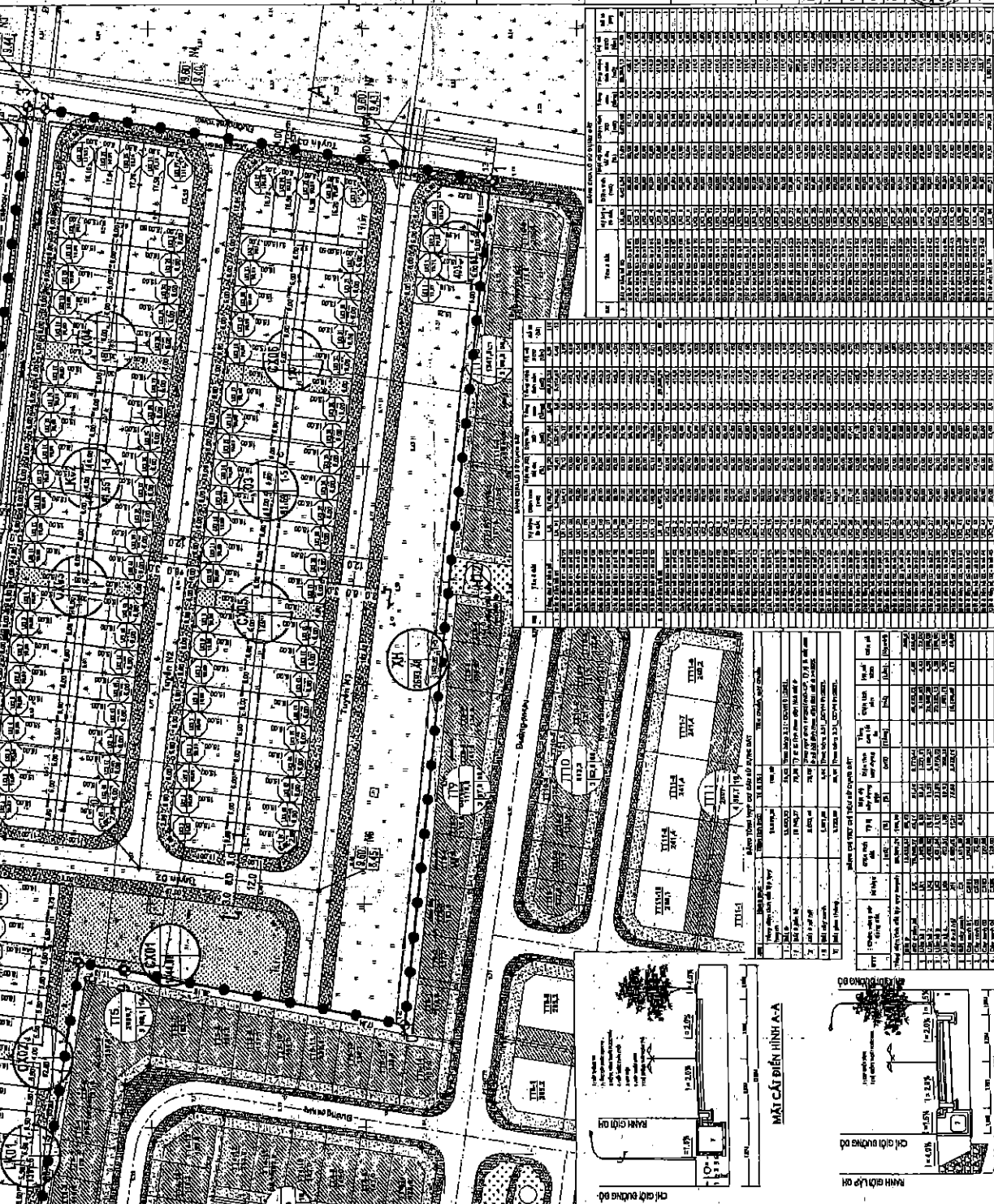
THỜI ĐIỂM THỰC HIỆN CÔNG VIỆC: THÁNG 05 NĂM 2024

THỜI ĐIỂM BAN HÀNH: THÁNG 05 NĂM 2024

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Bình

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Bình

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Bình



STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

STT	TÊN MÔ CẢNH	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ NHÀ	MỨC CAO (TẦNG)	CHỨC NĂNG
1
2
3
4</		

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU

GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Quy chế cuộc đấu giá số: 31/2026/QCĐG ngày 15/6/2026 của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các Bên.

Hôm nay, ngày/...../2026, tại UBND,
chúng tôi gồm:

1. Bên uỷ quyền (Gọi tắt là bên A):

Ông (bà):

CMND/CCCD số: cấp ngày/...../.....

Tại

Địa chỉ:

2. Bên nhận uỷ quyền (Gọi tắt là bên B):

Ông (bà):

CMND/CCCD số: cấp ngày/...../.....

Tại

Địa chỉ:

* **Nội dung uỷ quyền:** Bên A thông qua văn bản này uỷ quyền cho bên B thay mình thực hiện các thủ tục pháp lý để tiến hành tham gia đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Tham gia đấu giá, trả giá tại cuộc đấu giá.
2. Ký các giấy tờ liên quan đến việc đấu giá tại cuộc đấu giá.
3.

* **Thời hạn uỷ quyền:** Bắt đầu từ ngày hai bên cùng ký vào giấy uỷ quyền cho đến khi hoàn thành xong công việc uỷ quyền nêu trên.

* **Cam kết:**

- Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi việc do bên B thực hiện theo nội dung trong Giấy uỷ quyền này.

- Bên B đồng ý nhận thực hiện việc uỷ quyền nói trên và cam đoan chỉ nhân danh bên A thực hiện việc uỷ quyền đã nêu trong giấy uỷ quyền này.

- Bên A và bên B đã đọc lại nguyên văn giấy uỷ quyền này, hiểu rõ nội dung uỷ quyền và cùng ký tên dưới đây làm bằng chứng./.

BÊN A

(Ký, ghi rõ họ và tên)

BÊN B

(Ký, ghi rõ họ và tên)

XÁC NHẬN CỦA

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

MẪU

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Kính gửi: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản**

Tên khách hàng tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

CCCD/HC số: ngày cấp/...../..... tại

Điện thoại:

Sau khi đã tham khảo Hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với tài sản là Quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất khu Cát Hạ, xã Tam Thuận (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ L01-01, L01-02, L01-04, từ L01-06 đến L01-10, L01-23, L01-24) và 10 thửa đất khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn) (ký hiệu từ LK1_01 đến LK1_10) theo Quy chế cuộc đấu giá số 31/2026/QCDG ngày 15/6/2026 do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ban hành, tôi xin đăng ký tham gia đấu giá như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Thửa đất đăng ký đấu giá	STT	Ký hiệu thửa đất	Thửa đất đăng ký đấu giá
1	Thửa đất ký hiệu L01-01		11	Thửa đất ký hiệu LK1_01	
2	Thửa đất ký hiệu L01-02		12	Thửa đất ký hiệu LK1_02	
3	Thửa đất ký hiệu L01-04		13	Thửa đất ký hiệu LK1_03	
4	Thửa đất ký hiệu L01-06		14	Thửa đất ký hiệu LK1_04	
5	Thửa đất ký hiệu L01-07		15	Thửa đất ký hiệu LK1_05	
6	Thửa đất ký hiệu L01-08		16	Thửa đất ký hiệu LK1_06	
7	Thửa đất ký hiệu L01-09		17	Thửa đất ký hiệu LK1_07	
8	Thửa đất ký hiệu L01-10		18	Thửa đất ký hiệu LK1_08	
9	Thửa đất ký hiệu L01-23		19	Thửa đất ký hiệu LK1_09	
10	Thửa đất ký hiệu L01-24		20	Thửa đất ký hiệu LK1_10	

Tôi xin cam kết:

- 1) Tôi đã hiểu rõ về hiện trạng thửa đất đấu giá và chấp nhận giá khởi điểm như thông báo.
- 2) Tôi không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá.
- 3) Tuân thủ các quy định trong Quy chế cuộc đấu giá số 31/2026/QCDG ngày 15/6/2026 do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Nếu vi phạm, tôi đồng ý mất khoản tiền đặt trước và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- 4) Nếu trúng đấu giá, tôi sẽ thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

NGƯỜI LÀM ĐƠN

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHIẾU TRẢ GIÁ

Mã số đấu giá:

VÒNG 1

Kính gửi: **Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản**

Khách hàng tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

Người đại diện tham gia đấu giá (nếu có):

Tôi xin trả giá đấu giá tài sản như sau:

Tài sản đấu giá: Thửa đất ký hiệu tại Khu Cầu Lọc – Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

Giá khởi điểm: 12.490.000 đ/m² (Mười hai triệu, bốn trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

Bước giá: 30.770.000 đ/m² (Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

Giá trả cho một (01) mét vuông đất như sau:

Giá trả bằng số:đồng.

Giá trả bằng chữ:
..... đồng).

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá này và thực hiện đúng Quy chế cuộc đấu giá số 31/2026/QCĐG ngày 15/6/2026 do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản ban hành và các quy định pháp luật liên quan.

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

(Ký, ghi rõ họ tên)

