

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
LẠC VIỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ  
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ – HẠ TẦNG

## HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN  
ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở THÁP TẦNG ĐỐI VỚI  
CÁC Ô ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG HẾT TẠI KHU TÁI ĐỊNH CƯ X2A  
PHƯỜNG YÊN SỞ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2026*



## MỤC LỤC HỒ SƠ

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



Số: 82/2026/TB-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2026

## **THÔNG BÁO**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, TP. Hà Nội**

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

Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

**2. Đơn vị có tài sản đấu giá:**

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

Ủy ban nhân dân phường Yên Sở.

Địa chỉ: Số 8, Ngõ 6, phố Bùi Huy Bích, phường Hoàng Mai, TP Hà Nội.

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

Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở.

Địa chỉ: Số 8, Ngõ 6, phố Bùi Huy Bích, phường Hoàng Mai, TP Hà Nội.

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

**3.1. Thông tin về tài sản đấu giá:**

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, với những nội dung chính như sau:

- Quy mô sử dụng đất:

+ Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: 10.210,9 m<sup>2</sup> (gồm 100 thửa đất).

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, được UBND phường Yên Sở phê duyệt tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.

- Địa điểm thực hiện dự án: Tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

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

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định tại Bản vẽ điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở do Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc và Quy hoạch đô

thị, nông thôn - Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập năm 2025, được UBND phường Yên Sở phê duyệt kèm theo Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất.

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

- Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

+ Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành.

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

+ Đầu tư xây dựng các công trình theo nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; Kinh doanh sản phẩm nhà ở sau khi đủ điều kiện theo quy định; Đảm bảo hoàn thành công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở theo quy định; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được phê duyệt.

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

+ Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

### **3.2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:**

Theo Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở là: **89.779.300 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Tám mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm đồng) (Giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 10.210,9 m<sup>2</sup> là: **916.727.454.370 đồng** (Bằng chữ: Chín trăm

mười sáu tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, ba trăm bảy mươi đồng)).

**3.3 Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu** (theo Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 12/6/2026 của UBND phường Yên Sở) là: **1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một mét vuông).

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

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

**Tiền đặt trước** (căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **20% x 916.727.454.370 = 183.345.490.874 đồng** (Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, tám trăm bảy mươi tư đồng).

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

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: **01/7/2026; 02/7/2026 và 03/7/2026.**

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

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

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

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

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

Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trong đó phải đảm bảo năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định cụ thể của UBND Thành phố, cụ thể:

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

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

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án

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

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đầu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở; Văn bản số 1366/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc cập nhật vốn đầu tư dự kiến thực hiện Dự án Đầu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, cụ thể:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đ)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm	<b>916.727.454.370</b>	Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	<b>325.799.974.528</b>	Văn bản số 1366/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND phường Yên Sở
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.242.527.428.898</b>	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án Đầu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở không thấp hơn: **20% x 1.242.527.428.898 = 248.505.485.779,6 đồng; làm tròn là 248.505.486.000 (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tỷ, năm trăm linh lăm triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng)** và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **1.242.527.428.898 - 248.505.486.000 = 994.021.942.898 đồng (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi tư tỷ, không trăm hai mươi một triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng)**.

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

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

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình 3 thực tế của địa phương - Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định 49/2026/NĐ-CP);

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

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

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

g) Đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về nhà ở theo điểm b, c khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: “b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.”;

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

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

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

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

- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định

của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***a. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): Từ 08h00' ngày 22/6/2026 đến 17h00' ngày 07/7/2026.***

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

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

**9. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước** (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): Từ 08h00' ngày 17/7/2026 đến 17h00' ngày 21/7/2026.

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

+ Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;  
+ Số tài khoản: 030068430999      Tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài LỘC (Sacombank);

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút ngày 21/7/2026** thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

**10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 23/7/2026 (Thứ Năm)** tại hội trường Ủy ban nhân dân phường Yên Sở, địa chỉ: Số 8, Ngõ 6, phố Bùi Huy Bích, phường Hoàng Mai, TP Hà Nội.

**Mọi thông tin liên hệ:**

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

**Nơi nhận:**

- Công đấu giá tài sản quốc gia;
- Ủy ban nhân dân phường Yên Sở;
- Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở;
- Các điểm niêm yết theo quy định;
- Lưu VT.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
LẠC VIỆT**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Thùy Giang*



Ngày: 12/01/2024

Số: 82/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2026

### **QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15;
- Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đầu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của luật đất đai;

- Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

- Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 10.493,3 m<sup>2</sup> đất tại Khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai; giao cho UBND quận Hoàng Mai để quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định;

- Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

- Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

- Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

- Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 12/6/2026 của UBND phường Yên Sở Về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

- Hợp đồng số 65/2026/HĐDVĐG ngày 20 tháng 6 năm 2026 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội;

- Thông báo số 99/TB - QLDA ngày 20/6/2026 của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở về dự thảo quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội;

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

## CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

### **Điều 1. Phạm vi chung:**

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của Người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

### **Điều 2. Giải thích từ ngữ:**

**1. Bước giá:** là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

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

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

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

**5. Người tham gia đấu giá là:** Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội theo quy định của quy chế này, Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

**8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:** Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế phiên đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu

giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

## **CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

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

#### **1. Thông tin về tài sản đấu giá:**

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, với những nội dung chính như sau:

- Quy mô sử dụng đất:

+ Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: 10.210,9 m<sup>2</sup> (gồm 100 thửa đất).

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, được UBND phường Yên Sở phê duyệt tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.

- Địa điểm thực hiện dự án: Tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

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

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định tại Bản vẽ điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở do Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc và Quy hoạch đô thị, nông thôn - Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập năm 2025, được UBND phường Yên Sở phê duyệt kèm theo Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất.

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

- Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

+ Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành.

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

+ Đầu tư xây dựng các công trình theo nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; Kinh doanh sản phẩm nhà ở sau khi đủ điều kiện theo quy định; Đảm bảo hoàn thành công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở theo quy định; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được phê duyệt.

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

+ Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

## **2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:**

Theo Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở là: **89.779.300 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Tám mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm đồng) (Giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 10.210,9 m<sup>2</sup> là: **916.727.454.370 đồng** (Bằng chữ: Chín trăm mười sáu tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, ba trăm bảy mươi đồng)).

**3. Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu** (theo Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 12/6/2026 của UBND phường Yên Sở) là: **1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một mét vuông).

## **Điều 4. Đơn vị có tài sản đấu giá:**

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ủy ban nhân dân phường Yên Sở, địa chỉ: Số 8, Ngõ 6, phố Bùi Huy Bích, phường Hoàng Mai, TP Hà Nội.

Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá: Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở, địa chỉ: Số 8, Ngõ 6, phố Bùi Huy Bích, phường Hoàng Mai, TP Hà Nội.

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

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

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

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: 01/7/2026; 02/7/2026 và 03/7/2026.

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

**1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá** (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): Từ 08h00' ngày 22/6/2026 đến 17h00' ngày 07/7/2026.

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

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

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

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

**2. Tiền đặt trước** (căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **20% x 916.727.454.370 = 183.345.490.874 đồng** (Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, tám trăm bảy mươi tư đồng).

**3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước** (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): **Từ 08h00' ngày 17/7/2026 đến 17h00' ngày 21/7/2026.**

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

+ Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;  
+ Số tài khoản: 030068430999 Tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (Sacombank);

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút ngày 21/7/2026** thì nhà đầu tư đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Khoản tiền đặt trước của Tổ chức trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của người trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan. Khoản tiền đặt trước của Tổ chức trúng đấu giá được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

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

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

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

**1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:**

Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trong đó phải đảm bảo năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định cụ thể của UBND Thành phố, cụ thể:

a) Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định

tại Điều 119 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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

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

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở; Văn bản số 1366/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc cập nhật vốn đầu tư dự kiến thực hiện Dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, cụ thể:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đ)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm	916.727.454.370	Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	325.799.974.528	Văn bản số 1366/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của UBND phường Yên Sở
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.242.527.428.898</b>	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở không thấp hơn:  $20\% \times 1.242.527.428.898 = 248.505.485.779,6$  đồng; làm tròn là **248.505.486.000** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tỷ, năm trăm linh lăm triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **1.242.527.428.898 - 248.505.486.000 = 994.021.942.898 đồng** (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi tư tỷ, không trăm hai mươi một triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng).

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

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

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình 3 thực tế của địa phương - Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định 49/2026/NĐ-CP);

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

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

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

g) Đáp ứng điều kiện khác theo quy định của pháp luật về nhà ở theo điểm b, c khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15: “b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.”;

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

h1) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ

quan nhà nước có thẩm quyền;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ) Tổ chức không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Luật đất đai 2024.

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

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

### **4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ2) Bản chính Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án: Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **994.021.942.898 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm chín mươi tư tỷ, không trăm hai mươi một triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng*).

đ3) Trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có văn bản cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ theo quy định của pháp luật của từng dự án (bao gồm cả dự án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

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

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

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

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

đ5) Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; không thuộc trường hợp tham dự phiên đấu giá mà công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản.

đ6) Bản sao chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình 3 thực tế của địa phương - Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định 49/2026/NĐ-CP):

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

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

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

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

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

**Lưu ý:**

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

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

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

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

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

Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

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

**Điều 11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 23/7/2026 (Thứ Năm) tại hội trường Ủy ban nhân dân phường Yên Sở, địa chỉ: Số 8, Ngõ 6, phố Bùi Huy Bích, phường Hoàng Mai, TP Hà Nội.**

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

1. Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 03 (ba) vòng đấu giá bắt buộc.

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

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

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

**1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:**

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Tổ chức tham gia đấu giá;

- Đọc Nội quy, Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu tài sản đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của Tổ chức tham gia đấu giá (nếu có);

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Điều hành việc trả giá theo quy định tại điểm b, khoản này.

**b. Tiến hành đấu giá:**

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Tổ chức tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) được yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã

bị hỏng. Hết thời gian ghi phiếu, Tổ chức tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Tổ chức tham gia đấu giá.

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

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

- Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

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

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

+ Trường hợp Tổ chức trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá.

+ Tổ chức tham gia phiên đấu giá phải tham gia qua 03 vòng đấu giá bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 03 vòng trả giá thì coi

như vi phạm quy chế cuộc đấu giá. Tổ chức không tham gia hết 03 vòng trả giá bắt buộc bị truất quyền tham gia đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo. Trường hợp sau 03 vòng trả giá bắt buộc, đến một vòng đấu bất kỳ, Tổ chức từ chối tham gia đấu giá thì viết vào phiếu trả giá là “không tiếp tục tham gia đấu giá” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự. Tổ chức không trả giá tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

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

### **3. Xác định Tổ chức trúng đấu giá:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 14. Nội quy phiên đấu giá:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d1) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

d2) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

d3) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

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

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

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

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

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

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

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

### **a. Quyền của Tổ chức tham gia đấu giá:**

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

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

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

- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn

bản và được gửi về Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

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

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Tổ chức tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và tuân thủ Nội quy phiên đấu giá.

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

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

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

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

+ Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

+ Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.

+ Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- + Ký Biên bản đấu giá.
- + Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất.
- + Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

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

### **2. Rút lại giá đã trả:**

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

### **3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ):

- Trong thời hạn 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.

- Trong thời hạn 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.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ):

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuộc tổ chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

#### **Điều 21. Tổ chức thực hiện:**

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

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
LẠC VIỆT**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thùy Giang*



PHỤ LỤC 1

ĐƠN ĐĂNG KÝ

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

**PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở  
thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở,  
thành phố Hà Nội.**

Kính gửi:       - Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở;  
                  - Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

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

.....

Địa chỉ: .....

Người đại diện : ..... Chức vụ: .....

Đăng ký kinh doanh số: ..... cấp ngày ..... tháng ..... năm .....

cơ quan cấp: .....

Email liên hệ: .....

Căn cứ Thông báo số 82/2026/TB-ĐGLV ngày 20/6/2026, Quy chế cuộc đấu giá số 82/2026/QC-ĐGLV ngày 20/6/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội.

Chúng tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026; Quy chế cuộc đấu giá số 82/2026/QC-ĐGLV ngày 20/6/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt .

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

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

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

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm 2026

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

1 1 1

1 1 1

1 1 1

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

**GIẤY ỦY QUYỀN**

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

Người tham gia đấu giá: .....

.....

Đăng ký kinh doanh số: ..... cấp ngày ..... tháng ..... năm .....

cơ quan cấp: .....

Địa chỉ: .....

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

**ỦY QUYỀN CHO**

Ông (bà): .....

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

Địa chỉ: .....

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CCCD, giấy ủy quyền ...) quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội vào hồi .... giờ ..... phút ngày ...../...../.....  
Tại .....

- Trực tiếp tham gia phiên đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ghi giá trả và ký nhận vào phiếu trả giá và thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

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

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

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

**Bên ủy quyền**

**Người được ủy quyền**



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

**PHIẾU TRẢ GIÁ**

(Vòng .....)

**Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội**

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã An Khánh.  
- Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Người tham gia đấu giá: .....

.....Mã KH: .....

Đăng ký kinh doanh số: ..... cấp ngày ..... tháng ..... năm .....

Cơ quan cấp: .....

Địa chỉ: .....

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

Người được uỷ quyền (nếu có): .....

Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội:

**Giá khởi điểm:** .....đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: .....).

**Bước giá:** ..... đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: .....).

**Tôi xin trả giá là:**..... đồng/m<sup>2</sup>.

(Bằng chữ:.....

.....**đồng trên một mét vuông**).

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

**Ghi chú:**

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2026

**Người tham gia đấu giá**

(Ký, ghi rõ họ tên)



(TÊN TỔ CHỨC)

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

Số: .....

....., ngày .... tháng .... năm .....

### ĐƠN XIN XÁC NHẬN

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

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

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

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

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

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

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

Văn bản xác nhận xin gửi về địa chỉ: .....

Thời gian xác nhận: Trong thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (Từ 08h00' ngày 22/6/2026 đến 17h00' ngày 07/7/2026).

Điện thoại:.....

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT;

**(TÊN TỔ CHỨC)**

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)





**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 200 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2022

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc thu hồi 10.493,2m<sup>2</sup> đất tại Khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai; giao cho UBND quận Hoàng Mai để quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định.**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố ban hành quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố Hà Nội;*

*Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 9990/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 31 tháng 12 năm 2021,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** 1. Thu hồi 10.493,2m<sup>2</sup> (Mười nghìn bốn trăm chín mươi ba phẩy hai mét vuông) đất tại khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai do Ban Quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải quản lý theo Quyết định số 6673/QĐ-UB ngày 12/10/2004 của UBND Thành phố (gồm 47 thửa đất xây dựng nhà ở tái định cư nhưng chưa sử dụng hết). Hiện trạng là đất trống, đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Vị trí, ranh giới, diện tích 10.493,2m<sup>2</sup> đất thu hồi giới hạn bởi các mốc: 1 đến 4, 1 (thửa N1D); 5 đến 8, 5 (thửa N2C); 9 đến 12, 9 (thửa N2D); 13 đến 16, 13 (thửa N2F); 17 đến 20, 17 (thửa N2H); 21 đến 25, 21 (thửa N3B); 26 đến 29, 23, 22, 26 (thửa N3C); 30 đến 33, 30 (thửa N4A); 34 đến 40, 34 (thửa N4B); 41 đến 46, 41 (thửa N5B); 47 đến 52, 47 (thửa N6A); 53, 54, 48, 47, 56, 53 (thửa N6B); 57 đến 60, 57 (thửa N6C); 61 đến 64, 61 (thửa N8B); 65 đến 68, 65 (thửa N8D); 69 đến 72, 69 (thửa N10D); 73 đến 76, 73 (thửa N11A); 77 đến 80, 77 (thửa N11B); 81 đến 84, 81 (thửa N11C); 85 đến 88, 85 (thửa N11D); 89 đến 93, 89 (thửa N12A); 90, 94, 95, 91, 90 (thửa N12B); 96 đến 99, 96 (thửa N13B); 100 đến 103, 100 (thửa N13C); 104



đến 107, 104 (thửa N15B); 108 đến 112, 108 (thửa N16B); 110, 113, 114, 115, 110 (thửa N16F); 116 đến 119, 116 (thửa N1A); 120 đến 123, 120 (thửa N21-1); 124 đến 127, 124 (thửa N3A); 128, 129, 37, 36, 128 (thửa N4C); 130, 131, 43, 42, 130 (thửa N5C); 132 đến 135, 132 (thửa N5D); 136 đến 139, 136 (thửa N7B); 140 đến 143, 140 (thửa N7C); 144 đến 147, 144 (thửa N9B); 148 đến 151, 148 (thửa N9C); 152 đến 155, 152 (thửa N9D); 156 đến 159, 156 (thửa N14A); 160 đến 164, 160 (thửa N14B); 165, 166, 167, 162, 161, 165 (thửa N14C); 162, 167 đến 170, 163, 162 (thửa N14D); 171 đến 174, 171 (thửa N16A); 175 đến 179, 175 (thửa N16C); 180 đến 183, 175, 179, 184, 180 (thửa N16D); 185, 186, 187, 183, 182, 185 (thửa N16F); 188 đến 191, 188 (thửa N8C) xác định tại Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Hà Nội lập tháng 08/2021 được UBND quận Hoàng Mai xác nhận ngày 08/10/2021; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 31 tháng 12 năm 2021.

2. Giao diện tích đất thu hồi tại Khoản 1 Điều này cho UBND quận Hoàng Mai quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định.

**Điều 2.** Căn cứ Điều 1 Quyết định này, UBND quận Hoàng Mai có trách nhiệm:

1. Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để nhận bàn giao mốc giới các thửa đất trên bản đồ và ngoài thực địa theo quy định;

2. Quản lý, chống lấn chiếm diện tích đất được giao theo quy định;

3. Liên hệ với Sở Tài chính để chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan đề xuất giải quyết cơ chế tài chính khi sử dụng đất quỹ đất tái định cư nhưng chưa sử dụng hết của dự án cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, báo cáo UBND Thành phố có văn bản gửi Bộ Giao thông Vận tải xem xét, thống nhất giải quyết làm cơ sở UBND quận Hoàng Mai lập phương án sử dụng đất theo quy định;

4. Phối hợp với Ban Quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải tiếp tục rà soát diện tích đất tái định cư nhưng chưa sử dụng hết còn lại tại khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 1486/UBND-TNMT ngày 06/3/2014.

**Điều 3.** Trách nhiệm của các ngành, các cấp:



1. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với UBND quận Hoàng Mai và các đơn vị có liên quan đề xuất giải quyết cơ chế tài chính khi sử dụng quỹ đất tái định cư nhưng chưa sử dụng hết của dự án cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, báo cáo UBND Thành phố có văn bản gửi Bộ Giao thông Vận tải xem xét, thống nhất làm cơ sở để UBND quận Hoàng Mai lập phương án sử dụng đất theo quy định;

2. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Cục thuế Thành phố có trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý Nhà nước lĩnh vực ngành, hướng dẫn UBND quận Hoàng Mai thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 2 Quyết định này.



**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông Vận tải; Cục trưởng Cục thuế Thành phố; Chủ tịch UBND: quận Hoàng Mai, phường Yên Sở; Giám đốc Ban Quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông Vận tải; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Hoàng Mai và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4; 
- Chủ tịch UBND Thành phố; (Để báo cáo) 
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- VPUBND TP: PCVP Võ Tuấn Anh, ĐT;
- Lưu: VT.

HS 41457.CCQLĐĐ/2021 - B.K.Quang

41(9)



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



Nguyễn Trọng Đông





ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 2805 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án  
Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất  
chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

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

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

Căn cứ Nghị 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 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 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư của Bộ Tư pháp số 19/2024/TT-BTP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Thông tư số 20/2024/TT-BTP quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên

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

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

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

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

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 392/TTr-SNNMT ngày 15 tháng 5 năm 2026.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở” (kèm theo).

**Điều 2.** Ủy ban nhân dân phường Yên Sở có trách nhiệm:

1. Tổ chức lập, thẩm định, trình cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

3. Quản lý chặt chẽ diện tích đất 282,3 m<sup>2</sup> (07 ô đất) còn lại không đảm bảo điều kiện về diện tích, kích thước cạnh tối thiểu của việc tách thửa đất theo quy định và khẩn trương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đề xuất của UBND phường Yên Sở tại Văn bản số 869/UBND-BQLDA ngày 29/4/2026.

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

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
  - PCT UBNDTP Bùi Duy Cường;
  - VP UBTP: PCVP N.T.Minh, NNMT;
  - Lưu: VT, NNNDT.
- 61370

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Bùi Duy Cường**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

**Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở**

*(Kèm theo Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2026 của UBND Thành phố)*

**PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG**

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

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở có diện tích 10.210,9 m<sup>2</sup>, nằm trong tổng diện tích 10.493,2 m<sup>2</sup> đất đã được UBND Thành phố thu hồi, giao cho UBND quận Hoàng Mai (trước sắp xếp) để quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/01/2022. Sau khi sắp xếp chính quyền địa phương 2 cấp, khu đất giá quyền sử dụng đất thuộc địa giới hành chính phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định tại Bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A, phường Yên Sở do Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc và Quy hoạch đô thị, nông thôn lập năm 2025, được UBND phường Yên Sở phê duyệt kèm theo Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.

**2. Về hiện trạng sử dụng đất:**

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở có diện tích 10.210,9 m<sup>2</sup> đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hiện là đất trống.

**3. Thông tin quy hoạch xây dựng:**

Ngày 07/11/2025, UBND phường Yên Sở có Quyết định số 744/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: chức năng sử dụng đất: đất ở; tổng diện tích: 10.210,9 m<sup>2</sup>; số thửa: 100; mật độ xây dựng: 74%-100%; tầng cao trung bình: 05 tầng.

**PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**1. Tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:**

**1.1.** Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân phường Yên Sở

### 1.2. Đơn vị thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

Giao UBND phường Yên Sở tổ chức lựa chọn công khai, minh bạch, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyên nghiệp theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024, Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 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; Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành và Quy định hiện hành của Thành phố về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

### 1.3. Trách nhiệm của đơn vị được giao trực tiếp tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

UBND phường Yên Sở và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc công khai hồ sơ và tổ chức đấu giá; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và cử người giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá theo đúng quy định; đơn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

### 2. Dự kiến thời gian dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2026.

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

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, với những nội dung chính như sau:

- Quy mô sử dụng đất:
  - + Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: 10.210,9 m<sup>2</sup> (gồm 100 thửa đất).
  - + Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, được UBND phường Yên Sở phê duyệt tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.
- Địa điểm thực hiện dự án: Tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.
- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.
- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định tại Bản vẽ điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở do Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc và Quy hoạch đô thị, nông thôn - Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập năm 2025, được UBND phường Yên Sở phê duyệt kèm theo Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất.

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

- Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

+ Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành.

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

+ Đầu tư xây dựng các công trình theo nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; Kinh doanh sản phẩm nhà ở sau khi đủ điều kiện theo quy định; Đảm bảo hoàn thành công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở theo quy định; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

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

+ Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

#### **4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:**

##### **4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:**

Nhà đầu tư là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trong đó phải đảm bảo năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định cụ thể của UBND Thành phố.

##### **4.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

Các trường hợp không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi một phần tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

#### **5. Đăng ký tham gia đấu giá:**

Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá. Quy chế cuộc đấu giá do Đơn vị thực hiện

cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

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

**6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:** (Quy định tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ)

(1) Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 và Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND Thành phố.

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

(3) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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.

(4) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (ngoài tiền trúng đấu giá) vào ngân sách nhà nước theo quy định.

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

### **7.1. Nguyên tắc đấu giá:**

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, điểm b, o khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

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

- Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư có ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án và đảm bảo đáp ứng đủ các điều kiện năng lực để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật và Phương án này. Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức cuộc đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì UBND phường Yên Sở quyết định tạm dừng tổ chức cuộc đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có), hoặc chấp nhận đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

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

**7.3. Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

### **8. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký:**

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

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

### **9. Thủ lao dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí đấu giá:**

**9.1.** Thủ lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

**9.2.** Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá được thực hiện theo quy định tại 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.

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

**10.1.** Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(Quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ)*

- Trong thời hạn 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.

- Trong thời hạn 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: (Quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định./

---

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ**

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

Số: 1964 /QĐ-UBND

Yên Sở, ngày 11 tháng 6 năm 2026

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ**

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

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 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; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất tiền thuê đất;*

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

*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;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất*

Căn cứ 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;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 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 Văn bản số 632/UBND-KT ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai thực hiện quy định về giá đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 10.493,3 m<sup>2</sup> đất tại Khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai; giao cho UBND quận Hoàng Mai để quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định;

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

Căn cứ Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

Căn cứ Văn bản số 804/UBND-NNMT ngày 26/02/2026 của UBND Thành phố về việc đấu giá QSDĐ tại các ô đất xen kẹt còn lại chưa giao tái định cư thuộc Dự án Vành đai 3 và Cầu Thanh Trì tại các phường: Hoàng Mai, Yên Sở và Vĩnh Hưng;

Căn cứ Văn bản 1750/SNNMT-KTĐ ngày 10/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc triển khai thực hiện quy định về giá đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Thông báo số 3517/TB-STC ngày 13/3/2026 của Sở Tài chính về việc giải quyết hồ sơ đề xuất chủ trương Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị tại Tờ trình số 107/TTr-KTHTDT ngày 10/6/2026 và Tờ trình số 60/TTr-BQLDA ngày 05/6/2026 của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội là 89.779.300 đồng/m<sup>2</sup>. Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.210,9m<sup>2</sup> đất là: 916.727.454.370 đồng (Bằng chữ: Chín trăm mười sáu tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi tư nghìn, ba trăm bảy mươi đồng).

### **Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo công khai, minh bạch, đúng quy định sau khi hoàn thành tất cả thủ tục, hồ sơ, điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Sau khi tổ chức đấu giá, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả trúng đấu giá khu đất trên đến phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để tổng hợp báo cáo UBND phường Yên Sở phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường; Văn phòng HĐND-UBND Phường; Thuế Cơ sở 13 thành phố Hà Nội và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ tổ chức triển khai thực hiện đúng quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND-UBND Phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng Phường; Trưởng Thuế cơ sở số 13 thành phố Hà Nội và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy Phường;
- Lưu: VT, KTHTDT.



Vũ Tuấn Đạt



ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ

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

Số: 1965/QĐ-UBND

Yên Sở, ngày 11 tháng 6 năm 2026

### QUYẾT ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất  
xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết  
tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở**

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 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 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất tiền thuê đất;

Căn cứ các Thông tư: số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; số 19/2024/TT-BTP của Bộ tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 20/2024/TT-BTP quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 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 Văn bản số 632/UBND-KT ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai thực hiện quy định về giá đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 10.493,3 m<sup>2</sup> đất tại Khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai; giao cho UBND quận Hoàng Mai để quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định;

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

Căn cứ Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

Căn cứ Văn bản số 804/UBND-NNMT ngày 26/02/2026 của UBND Thành phố về việc đấu giá QSDĐ tại các ô đất xen kẹt còn lại chưa giao tái định cư thuộc Dự án Vành đai 3 và Cầu Thanh Trì tại các phường: Hoàng Mai, Yên Sở và Vĩnh Hưng;

Căn cứ Văn bản 1750/SNNMT-KTĐ ngày 10/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc triển khai thực hiện quy định về giá đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế,

chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Thông báo số 3517/TB-STC ngày 13/3/2026 của Sở Tài chính về việc giải quyết hồ sơ đề xuất chủ trương Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường tại Tờ trình số 127/TTr-KTHTĐT ngày 11/6/2026.

### QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026; Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở với nội dung như sau:

a) Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất 10.210,9m<sup>2</sup> tương ứng với 40 ô đất được chia thành 100 thửa đất, trong đó: 16 thửa độc lập có hình thù, diện tích giữ nguyên trạng bàn giao từ Ban quản lý dự án Thăng Long - Bộ Giao thông vận tải (diện tích lần lượt là 48,1m<sup>2</sup>, 51,9m<sup>2</sup>, 56,4m<sup>2</sup>, 60,6m<sup>2</sup>, 62,9m<sup>2</sup>, 66,6m<sup>2</sup>, 78,9m<sup>2</sup>, 79m<sup>2</sup>, 96,1m<sup>2</sup>, 101,5m<sup>2</sup>, 104,7m<sup>2</sup>, 116m<sup>2</sup>, 112,6m<sup>2</sup>, 126,9m<sup>2</sup>, 131m<sup>2</sup>, 176,7m<sup>2</sup>), các thửa đất còn lại có diện tích lớn được chia thành 84 thửa đất có diện tích trên 90m<sup>2</sup>, mặt tiền trên 6m.

- Mật độ xây dựng khoảng 74% - 100%; tầng cao trung bình 05 tầng.

- Địa điểm: Tại Khu tái định cư X2A, phường Yên Sở, thành phố Hà Nội.

- Ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định tại Bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 được UBND phường Yên Sở phê duyệt tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025.

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

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

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

**Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:****1. Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng Phường:**

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

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

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

- Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tại Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật đầu tư năm 2025, liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố tại Quyết định số 61/2025/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 và pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND Phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Trưởng Thuế cơ sở số 13 thành phố Hà Nội; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng Phường và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy Phường;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**Vũ Tuấn Đạt**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ**

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

Số: 1991/QĐ-UBND

Yên Sở, ngày 12 tháng 6 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt bước giá để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất  
xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết  
tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ**

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 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 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất tiền thuê đất;

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

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

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 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 Văn bản số 632/UBND-KT ngày 11/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai thực hiện quy định về giá đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 10.493,3 m<sup>2</sup> đất tại Khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai;

giao cho UBND quận Hoàng Mai để quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định;

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

Căn cứ Văn bản số 804/UBND-NNMT ngày 26/02/2026 của UBND Thành phố về việc đấu giá QSDĐ tại các ô đất xen kẹt còn lại chưa giao tái định cư thuộc Dự án Vành đai 3 và Cầu Thanh Trì tại các phường: Hoàng Mai, Yên Sở và Vĩnh Hưng;

Căn cứ Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

Căn cứ Văn bản 1750/SNNMT-KTĐ ngày 10/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc triển khai thực hiện quy định về giá đất tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Thông báo số 3517/TB-STC ngày 13/3/2026 của Sở Tài chính về việc giải quyết hồ sơ đề xuất chủ trương Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

Căn cứ Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất đối để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường tại Tờ trình số 128/TTr-KTHTĐT ngày 12/6/2026.

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở là: 1.000.000 đ/m<sup>2</sup> (Một triệu đồng trên một mét vuông).

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

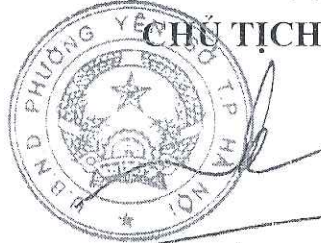
Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;  
Trưởng Thuế cơ sở số 13 thành phố Hà Nội; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư -  
hạ tầng và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy Phường;
- Lưu: VT, KTHĐT.



**Vũ Tuấn Đạt**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ**

Số: 1366 /UBND-BQLDA

V/v cập nhật vốn đầu tư dự kiến thực hiện Dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở.

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

Yên Sở, ngày 19 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở.

UBND phường Yên Sở nhận được Báo cáo số 48/BC-ĐG ngày 18/6/2026 của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Yên Sở về việc cập nhật vốn đầu tư dự kiến thực hiện Dự án Đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở làm cơ sở xác định điều kiện vốn thuộc sở hữu của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định.

Sau khi xem xét, Ủy ban nhân dân phường Yên Sở có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Chấp thuận cập nhật vốn đầu tư dự kiến của dự án theo Báo cáo số 48/BC-ĐG ngày 18/6/2026 của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng (Có bảng chi tiết kèm theo).

2. Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phối hợp với các phòng, ban, ngành có liên quan và đơn vị hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn lập hồ sơ đấu giá và triển khai các bước theo trình tự và quy định của pháp luật./.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Đảng ủy Phường;
- Lãnh đạo UBND Phường;
- Lưu VT, BQLDA.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ  
CHỦ TỊCH**



**Vũ Tuấn Đạt**



**BẢNG CẬP NHẬT VỐN ĐẦU TƯ DỰ KIẾN (tạm tính)**

Dự án: Đầu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thấp tầng đối với các ô đất chưa sử dụng hết tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở  
(Kèm theo Văn bản số 1366/UBND-BQLDA ngày 19/6/2026 của UBND phường Yên Sở)

- I Cơ sở tính tổng mức đầu tư:
- 1 Khối lượng:
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 44.852,8m<sup>2</sup> căn cứ theo Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 07/11/2025 của UBND phường Yên Sở về việc phê duyệt điều chỉnh QH tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A, phường Yên Sở
- 2 Cơ sở xác định tổng mức đầu tư:
- Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
  - Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng.

STT	Công việc chi phí	Diện giải			Giá trị sau thuế (đồng)	Căn cứ pháp lý để tính toán tổng mức đầu tư	Ghi chú
		Khối lượng	Đơn giá/m <sup>2</sup>	Hệ số vùng			
1	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở mới.	44.853 m <sup>2</sup>	x 7.630.000 đ/m <sup>2</sup>	x 0,952	325.799.974.528	Bảng 2 (Mã 11120.05)-QĐ 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025	
	<b>Tổng mức đầu tư (tạm tính)</b>				<b>325.799.974.528</b>		

Bảng chữ: Ba trăm hai mươi lăm tỷ, bảy trăm chín mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi tám đồng./.



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
PHƯỜNG YÊN SỞ**

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

Số: 744 /QĐ-UBND

Yên Sở, ngày 07 tháng 11 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A, phường Yên Sở**

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỞ**

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 21/11/2017 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/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 quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng

hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chính nghị định số 145/2025/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 quy hoạch đô thị và nông thôn, nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

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

Căn cứ Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 10.493,3 m<sup>2</sup> đất tại Khu tái định cư X2A phục vụ xây dựng cầu Thanh Trì và đoạn tuyến Nam Vành đai 3, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai; giao cho UBND quận Hoàng Mai để quản lý, chống lấn chiếm và lập phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Thông báo số 568-TB/BCSD ngày 12/12/2024 của Ban cán sự đảng

UBND Thành phố về việc Kết luận của Ban cán sự đảng UBND Thành phố về việc Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Hoàng Mai đề xuất phương án sử dụng đất (cho phép đấu giá) đối với 13.607,6m<sup>2</sup> đất tại 04 khu tái định cư trên địa bàn các phường Yên Sở, Trần Phú, Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai;

Căn cứ Văn bản số 4216/UBND-TNMT ngày 16/12/2024 của UBND Thành phố về việc Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Hoàng Mai đề xuất phương án sử dụng đất đối với 13.607,6m<sup>2</sup> đất tại 04 khu tái định cư trên địa bàn các phường Yên Sở, Trần Phú, Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai;

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

Căn cứ Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND Thành phố phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất quận Hoàng Mai năm 2025;

Căn cứ Quyết định 3536/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng trực thuộc UBND xã, phường sau sắp xếp trên cơ sở tổ chức lại các Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng cấp huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện;

Căn cứ Văn bản số 7060/STNMT-QHKHSDĐ ngày 28/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc UBND quận Hoàng Mai đề xuất phương án sử dụng đất đối với 13.607,6m<sup>2</sup> đất tại 04 khu tái định cư trên địa bàn các phường Yên Sở, Trần Phú, Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai;

Căn cứ Văn bản số 5392/QHKT-QKĐ ngày 29/10/2025 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch Khu tái định cư X2A phường Yên Sở;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành;

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng tại Tờ trình số 46/TTr-BQLĐA ngày 30/10/2025 của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, tỷ lệ 1/500; kèm theo Văn bản số 403/UBND ngày 02/10/2024 của UBND phường Yên Sở về việc ý kiến cộng đồng dân cư đối với tổng mặt bằng các ô đất xen kẹt tại khu tái định cư X2A, X2B phường Yên Sở, tỷ lệ 1/500; Bản đồ hiện trạng và ranh giới các lô đất kèm theo phương án quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Trung tâm nghiên cứu Kiến trúc và quy hoạch đô thị, nông thôn lập và các hồ sơ, tài liệu liên quan;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị tại Tờ trình số 94/TTr-KTHTĐT ngày 04/11/2025, kèm theo Báo cáo thẩm định số 13/BC-KTHTĐT ngày 04/11/2025.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A, phường Yên Sở với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A, phường Yên Sở.

**2. Vị trí, ranh giới và diện tích đất:**

Các ô đất xen kẹt trong Khu tái định cư X2A, phường Yên Sở có diện tích khoảng 10.493,2 m<sup>2</sup>, thuộc các ô quy hoạch C3/O1, C3/O2, C3/O3, C3/O4 trong phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.

**3. Mục tiêu, tính chất:**

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.

- Thực hiện lập hồ sơ phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất đối các ô đất xen kẹt tại Khu tái định cư X2A phường Yên Sở, tỷ lệ 1/500.

- Xác định giải pháp quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình, nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, giao thông và cảnh quan xung quanh công trình.

- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường tại khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý để Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng phường Yên Sở thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**4. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:** Các lô đất xen kẹt tại khu tái định cư X2A, phường Yên Sở (*chi tiết tại Phụ lục kèm theo*)

Tổng diện tích 10.210,9m<sup>2</sup> bao gồm 40 ô đất được chia thành 100 thửa đất đảm bảo có diện tích từ 50m<sup>2</sup> trở lên, kích thước các cạnh từ 4m trở lên, hình thể phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

- Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu đề xuất tại hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng. Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá nhân được biết, thực hiện.

- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị: Kiểm tra, xác nhận bản vẽ quy

hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị và các đơn vị liên quan có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, xử lý các trường hợp vi phạm (nếu có) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND Phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Thường trực Đảng ủy Phường;
- Thường trực HĐND Phường;
- Lãnh đạo UBND Phường;
- Ban QLDAĐT – HT (06);
- Lưu: VT, KTHTĐT.

(đề b/c)



Vũ Tuấn Đạt



# BẢN VẼ HIỆN TRẠNG

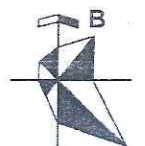
TỶ LỆ: 1/500



## THỐNG KÊ TỌA ĐỘ CÁC LÔ ĐẤT

STT	Tên lô đất	Tọa độ VN2000			Cạnh (m)
		X (m)	Y (m)	Điểm	
1	N1A	116	589532.21	2319015.26	21.34
		117	589532.84	2318903.93	
		118	589518.82	2319014.70	
		119	589532.21	2319015.26	
2	N2C	5	589696.70	2319027.88	13.50
		6	589696.70	2319013.42	
		7	589697.58	2319020.51	
		8	589697.03	2319027.88	
		9	589732.50	2319025.33	
3	N2D	10	589732.96	2319015.83	13.50
		11	589713.74	2319015.05	
		12	589713.24	2319020.54	
		13	589732.96	2319025.33	
4	N2F	14	589740.46	2319001.93	30.83
		15	589717.65	2319009.46	
		16	589717.26	2319019.24	
		17	589744.97	2319015.03	
		18	589744.97	2319015.03	
5	N2H	17	589625.53	2319007.21	15.00
		18	589626.10	2318992.22	
		19	589621.59	2318992.01	
		20	589621.16	2319007.21	
		21	589625.53	2318976.86	
6	N3B	22	589673.34	2318964.88	10.04
		23	589675.49	2318996.36	
		24	589541.81	2318964.14	
		25	589541.38	2318977.83	
		26	589573.04	2318976.88	
7	N3C	27	589599.67	2318959.43	13.50
		28	589591.22	2318956.17	
		29	589573.52	2318955.73	
		30	589573.60	2318952.85	
		31	589573.49	2318959.39	
8	N4A	32	589673.34	2318964.88	13.50
		33	589675.49	2318996.36	
		34	589541.81	2318964.14	
		35	589541.38	2318977.83	
		36	589573.04	2318976.88	
9	N4B	37	589599.67	2318959.43	13.50
		38	589591.22	2318956.17	
		39	589573.52	2318955.73	
		40	589573.60	2318952.85	
		41	589573.49	2318959.39	
10	N5B	42	589673.34	2318964.88	13.50
		43	589675.49	2318996.36	
		44	589541.81	2318964.14	
		45	589541.38	2318977.83	
		46	589573.04	2318976.88	
11	N5A	47	589599.67	2318959.43	13.50
		48	589591.22	2318956.17	
		49	589573.52	2318955.73	
		50	589573.60	2318952.85	
		51	589573.49	2318959.39	
12	N6B	52	589673.34	2318964.88	13.50
		53	589675.49	2318996.36	
		54	589541.81	2318964.14	
		55	589541.38	2318977.83	
		56	589573.04	2318976.88	
13	N6B	57	589599.67	2318959.43	13.50
		58	589591.22	2318956.17	
		59	589573.52	2318955.73	
		60	589573.60	2318952.85	
		61	589573.49	2318959.39	
14	N6D	62	589673.34	2318964.88	13.50
		63	589675.49	2318996.36	
		64	589541.81	2318964.14	
		65	589541.38	2318977.83	
		66	589573.04	2318976.88	
15	N11C	67	589599.67	2318959.43	13.50
		68	589591.22	2318956.17	
		69	589573.52	2318955.73	
		70	589573.60	2318952.85	
		71	589573.49	2318959.39	
16	N12A	72	589673.34	2318964.88	13.50
		73	589675.49	2318996.36	
		74	589541.81	2318964.14	
		75	589541.38	2318977.83	
		76	589573.04	2318976.88	
17	N12B	77	589599.67	2318959.43	13.50
		78	589591.22	2318956.17	
		79	589573.52	2318955.73	
		80	589573.60	2318952.85	
		81	589573.49	2318959.39	
18	N12B	82	589673.34	2318964.88	13.50
		83	589675.49	2318996.36	
		84	589541.81	2318964.14	
		85	589541.38	2318977.83	
		86	589573.04	2318976.88	
19	N13B	87	589599.67	2318959.43	13.50
		88	589591.22	2318956.17	
		89	589573.52	2318955.73	
		90	589573.60	2318952.85	
		91	589573.49	2318959.39	
20	N13C	92	589673.34	2318964.88	13.50
		93	589675.49	2318996.36	
		94	589541.81	2318964.14	
		95	589541.38	2318977.83	
		96	589573.04	2318976.88	

STT	Tên lô đất	Tọa độ VN2000			Cạnh (m)
		X (m)	Y (m)	Điểm	
21	N15B	104	589658.13	2318721.91	17.00
		105	589658.77	2318704.93	
		106	589658.08	2318704.77	
		107	589658.42	2318721.76	
22	N16B	108	589614.47	2318727.49	13.73
		109	589615.61	2318713.77	
		110	589612.05	2318711.52	
		111	589615.61	2318725.24	
23	N16F	112	589614.47	2318727.49	13.73
		113	589615.61	2318713.77	
		114	589612.05	2318711.52	
		115	589615.61	2318725.24	
24	N21	120	589735.56	2318992.52	17.00
		121	589735.94	2318975.46	
		122	589735.43	2318975.34	
		123	589731.19	2318991.83	
25	N4C	128	589606.49	2318973.11	5.05
		129	589606.89	2318968.07	
		130	589606.69	2318967.67	
		131	589606.49	2318973.11	
26	N5C	132	589626.35	2318975.59	7.56
		133	589626.35	2318975.59	
		134	589626.35	2318975.59	
		135	589626.35	2318975.59	
27	N5D	136	589626.35	2318975.59	13.48
		137	589626.35	2318975.59	
		138	589626.35	2318975.59	
		139	589626.35	2318975.59	
28	N7B	140	589599.67	2318959.43	13.50
		141	589599.67	2318959.43	
		142	589599.67	2318959.43	
		143	589599.67	2318959.43	
29	N7C	144	589599.67	2318959.43	10.41
		145	589599.67	2318959.43	
		146	589599.67	2318959.43	
		147	589599.67	2318959.43	
30	N9B	148	589548.14	2318849.84	7.12
		149	589548.14	2318849.84	
		150	589548.14	2318849.84	
		151	589548.14	2318849.84	
31	N9C	152	589548.14	2318849.84	11.18
		153	589548.14	2318849.84	
		154	589548.14	2318849.84	
		155	589548.14	2318849.84	
32	N8D	156	589548.14	2318849.84	13.50
		157	589548.14	2318849.84	
		158	589548.14	2318849.84	
		159	589548.14	2318849.84	
33	N14A	160	589548.14	2318849.84	10.33
		161	589548.14	2318849.84	
		162	589548.14	2318849.84	
		163	589548.14	2318849.84	
34	N14B	164	589548.14	2318849.84	6.15
		165	589548.14	2318849.84	
		166	589548.14	2318849.84	
		167	589548.14	2318849.84	
35	N14C	168	589548.14	2318849.84	6.34
		169	589548.14	2318849.84	
		170	589548.14	2318849.84	
		171	589548.14	2318849.84	
36	N14D	172	589548.14	2318849.84	36.26
		173	589548.14	2318849.84	
		174	589548.14	2318849.84	
		175	589548.14	2318849.84	
37	N18A	176	589744.20	2318715.86	11.02
		177	589744.20	2318715.86	
		178	589744.20	2318715.86	
		179	589744.20	2318715.86	
38	N18C	180	589744.20	2318715.86	16.50
		181	589744.20	2318715.86	
		182	589744.20	2318715.86	
		183	589744.20	2318715.86	
39	N18D	184	589744.20	2318715.86	2.79
		185	589744.20	2318715.86	
		186	589744.20	2318715.86	
		187	589744.20	2318715.86	
40	N18E	188	589744.20	2318715.86	3.21
		189	589744.20	2318715.86	
		190	589744.20	2318715.86	
		191	589744.20	2318715.86	



KÝ HIỆU:  
 ——— RANH GIỚI THửa ĐẤT  
 ——— MỐC GIỚI THỬA ĐẤT

**CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:**  
**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG YÊN SỨ**

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: \_\_\_\_\_ NGÀY \_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_ NĂM 2025

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:**  
**PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG YÊN SỨ**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: \_\_\_\_\_ NGÀY \_\_\_\_ THÁNG \_\_\_\_ NĂM 2025

**ĐƠN VỊ TỒN TỬ CHỨC LẬP QUÝ HOẠCH:**  
**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG PHƯỜNG YÊN SỨ**

**TÊN ĐỒ ÁN:**  
**ĐẦU GIỮ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở TẠI KHU TÀI ĐỊNH CƯ X2A, PHƯỜNG YÊN SỨ**  
 ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG YÊN SỨ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**TÊN BẢN VẼ:**  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VÀ RANH GIỚI THỬA ĐẤT**

**BẢN VẼ:** QH-TT    **GHÉP:** 01 A/C    **TỶ LỆ:** 1/500    **THÁNG:** 7/2025

**THIẾT KẾ:** NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

**CHỦ TRÌ ĐỒ MẪN:** NGUYỄN NGỌC

**CHỦ NHIỆM ĐÀ:** NGUYỄN VĂN SANG

**QUẢN LÝ:** NGUYỄN VĂN SANG

**NGƯỜI VẤN SỰ:** NGUYỄN VĂN SANG

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
 (KÈM QUYẾT ĐỊNH XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ)  
**TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU KẾ TRÚC VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ, NÔNG THÔN**  
 ĐIA CHỈ: SỐ 14 ĐƯỜNG LÊ THƯỜNG KIỆT, PHƯỜNG HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI





