

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

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ  
- HẠ TẦNG XÃ HÁT MÔN**

## **HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở ĐỐI VỚI 15 THỬA ĐẤT TỪ LK3\_42 ĐẾN  
LK3\_49; TỪ LK4\_1 ĐẾN LK4\_4; TỪ LK1\_11 ĐẾN LK1\_13 KHU CẦU  
LỘC - GIÁO HẠ, XÃ NGỌC TẢO (NÀY LÀ XÃ HÁT MÔN),  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*(Phiên đấu giá tổ chức ngày 25/06/2026)*

**Người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn**

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

Địa chỉ trụ sở: Số 49 Văn Cao, Ngọc Hà, TP Hà Nội

Số điện thoại liên hệ: 0243.2115234 hoặc 086.7523488

*Hà Nội, tháng 06 năm 2026*

## MỤC LỤC HỒ SƠ ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Mục lục hồ sơ
2	Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất
3	Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất
4	Quyết định giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quyết định phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất”
6	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
7	Quy chế cuộc đấu giá
8	Mẫu Phiếu đăng ký tham gia đấu giá
9	Mẫu Phiếu trả giá
10	Mẫu Giấy ủy quyền
11	Bản đồ quy hoạch

Số: 63/2026/TB-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 04 tháng 06 năm 2026

**THÔNG BÁO**

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội**

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:** Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt. Địa chỉ trụ sở: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.
- Người có tài sản đấu giá:** Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn. Địa chỉ trụ sở: Xã Hát Môn, TP. Hà Nội.
- Tài sản đấu giá, đặc điểm vị trí, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá:** Quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/ m <sup>2</sup> )	Tổng giá trị theo giá khởi điểm (đồng/ m <sup>2</sup> )	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ (đồng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )
1	LK3_42	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
2	LK3_43	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
3	LK3_44	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
4	LK3_45	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
5	LK3_46	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
6	LK3_47	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
7	LK3_48	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
8	LK3_49	96,83	12.490.000	1.209.406.700	604.703.350	200.000	90,00	87,15
9	LK4_1	91,27	12.490.000	1.139.962.300	569.981.150	200.000	92,00	83,97
10	LK4_2	90,71	12.490.000	1.132.967.900	566.483.950	200.000	92,00	83,45
11	LK4_3	90,15	12.490.000	1.125.973.500	562.986.750	200.000	92,00	82,94
12	LK4_4	131,38	12.490.000	1.640.936.200	820.468.100	200.000	83,72	110,00
13	LK1_11	99,00	12.490.000	1.236.510.000	618.255.000	200.000	90,00	89,10
14	LK1_12	99,00	12.490.000	1.236.510.000	618.255.000	200.000	90,00	89,10
15	LK1_13	149,09	12.490.000	1.862.134.100	931.067.050	200.000	80,18	119,54
<b>Tổng</b>		<b>1.477,43</b>		<b>18.453.100.700</b>				

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.



**- Bước giá:**

**\* 15 thửa đất từ LK3 42 đến LK3 49; từ LK4 1 đến LK4 4; từ LK1 11 đến LK1 13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội:**

- **Đối với Vòng 1:** Bước giá là 30.770.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định).

- **Đối với Vòng 2 và Vòng 3:** Bước giá tối thiểu là 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu; không giới hạn số bước giá cho Vòng 2 và Vòng 3).

**4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:** Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, thửa đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa (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: 15/06/2026; 16/06/2026 và 17/06/2026.

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

- Thời gian: Vào hồi **8h30' ngày 25/06/2026 (Thứ Năm)**.

- Địa điểm: Hội trường Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn.

*Lưu ý: Khách hàng tham dự cuộc đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá muộn nhất trước giờ mở phiên 30 phút để làm thủ tục vào đấu giá.*

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

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

- **Phương thức trả giá:** Theo phương thức trả giá lên, mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do UBND xã Hát Môn phê duyệt. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

**7. Điều kiện, cách thức, thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:**

**7.1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:** Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024). Không Thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

**7.2. Cách thức, thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:**

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định sau:

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

+ Số tài khoản: 2212201013521

+ Tại: Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Phúc Thọ;

+ Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) (số CCCD/HC) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất (số lượng) thửa đất tại xã Hát Môn.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 001080123456 NTĐT đấu giá QSD đất 01 thửa tại xã Hát Môn.



### Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước có trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00' ngày 22/06/2026 đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền đặt trước cho nhiều thửa đất thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nếu nộp gộp mà ít hơn tổng số tiền đặt trước quy định cho tất cả các thửa đất đã đăng ký, thì toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước ít hơn so với khoản tiền đặt trước của những thửa đất đó thì phải ghi rõ ký hiệu thửa đất muốn nộp tiền đặt trước vào nội dung chuyển tiền.

- Mọi khoản tiền đặt trước nộp ít hơn quy định đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

**8. Thời gian xác định điều kiện tham gia đấu giá:** Ngày 23/06/2026.

**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, số ĐT: 0243.2115234 hoặc 086.7523488;

### Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- UBND xã Hát Môn;
- Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu hồ sơ.

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



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

**7.2.1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá** (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): Từ 8h00 ngày 09/06/2026 đến 17h00 ngày 22/06/2026 (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ).

**7.2.2. 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, Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

+ Trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn (Địa chỉ: Xã Hát Môn, TP Hà Nội).

**Lưu ý:** Không bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau 17h00' ngày 15/06/2026.

**7.2.3. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm có:**

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu:

Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá vào một (01) phong bì (ghi tên ở mặt trước, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín).

b. Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn) hoặc Căn cước điện tử (trên app VneID). Trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, hết hạn, bị thu hồi theo quy định, khách hàng phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú.

c. Giấy xác nhận chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản của khách hàng (bản gốc).

**Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế đấu giá;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh hoặc bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

**7.2.4. Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá** (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): Từ 8h00 ngày 09/06/2026 đến 17h00 ngày 22/06/2026 bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:



ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 576/QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 10 tháng 3 năm 2026

### QUYẾT ĐỊNH

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

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính

1 X  
D  
11

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

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

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

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

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

### QUYẾT ĐỊNH:

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

Tổng số 115 thửa đất, diện tích là: 10.740,37 m<sup>2</sup>.

+ LK\_01: Từ LK1\_01 đến LK1\_13;

+ LK\_02: Từ LK2\_1 đến LK2\_49;

+ LK\_03: Từ LK3\_1 đến LK3\_49;

+ LK\_04: Từ LK4\_1 đến LK4\_4.

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

**Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

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

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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

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

Nơi nhận: ✓

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



Lý Hoàng Kiên

**Danh sách các thửa đất phê duyệt đầu giá quyền sử dụng đất ở**  
(Kèm theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của UBND xã Hát Môn)

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

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

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

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

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



ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 534 /QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 05 tháng 3 năm 2026

### QUYẾT ĐỊNH

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

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

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

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

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

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

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

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

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

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

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

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

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

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Tổng 115 thửa đất, diện tích là: 10.740,37 m<sup>2</sup>.
- + LK\_01: Từ LK1\_01 đến LK1\_13;
- + LK\_02: Từ LK2\_1 đến LK2\_49;
- + LK\_03: Từ LK3\_1 đến LK3\_49;
- + LK\_04: Từ LK4\_1 đến LK4\_4.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá QSD đất
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện.

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

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

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

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

**Nơi nhận:**

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

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Tập**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HÁT MÔN**

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

**PHƯƠNG ÁN**

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

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

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

- Tổng 115 thửa đất, diện tích là: 10.740,37 m<sup>2</sup>.

+ LK\_01: Từ LK1\_01 đến LK1\_13;

+ LK\_02 : Từ LK2\_1 đến LK2\_49;

+ LK\_03: Từ LK3\_1 đến LK3\_49;

+ LK\_04: Từ LK4\_1 đến LK4\_4.

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

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

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

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

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

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có

- Thông tin các thửa đất cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

a. Đối tượng tham gia đấu giá:

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

b. Điều kiện được tham gia đấu giá:

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

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

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

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

Kinh phí để tổ chức đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 5, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, cụ thể:

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

- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại khoản 6, Điều 39 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

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

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

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

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

#### **5.2. Khoản tiền đặt trước**

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

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

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

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

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

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

Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Vòng 1: Bước giá là 30.770.000 đồng/m<sup>2</sup> (*Bằng chữ: Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông*). Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định.

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

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

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

Công thức giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + Bước giá

Trong đó: Bước giá là 30.770.000 đồng.

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

Công thức giá trả hợp lệ:

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

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

6.5. Xác định người trúng đấu giá:

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

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

### **7. Đăng ký tham gia đấu giá**

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

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

### **8. Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá**

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

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

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

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

#### **10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

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

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

### **10.2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

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

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

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

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

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

### **11. Tổ chức thực hiện**

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

ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 537/QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 06 tháng 3 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

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

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN**

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

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

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

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

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

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

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



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

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

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

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

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

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

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

### Điều 2. Tổ chức thực hiện.

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

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



KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Tập



ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HÁT MÔN

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

Số: 129/QĐ-UBND

Hát Môn, ngày 08 tháng 5 năm 2026

### QUYẾT ĐỊNH

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

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÁT MÔN

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026, quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 19/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

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

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

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

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

I. Nội dung điều chỉnh:

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

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

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

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

- Nay điều chỉnh thành:

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

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

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

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

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

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

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

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

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

**Nơi nhận:**

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



**CHỦ TỊCH**

**Lý Hoàng Kiên**



Số: 63/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 04 tháng 06 năm 2026

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ**

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội**

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

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

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

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

*Căn cứ Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt Điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở được phê duyệt tại Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Hát Môn đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 04/03/2026 của UBND xã Hát Môn về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 115 thửa đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá khu Cầu Lọc-Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo, huyện Phúc Thọ (nay là xã Hát Môn) thành phố Hà Nội;*

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

*Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 48/2026/HĐDV-ĐGHDLV đã ký ngày 04/06/2026 giữa Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.*



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

## CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### **Điều 1. Phạm vi áp dụng:**

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_27 đến LK3\_41 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội.

### **Điều 2. Giải thích từ ngữ, thuật ngữ:**

#### **1. Giá khởi điểm:**

Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND xã Hát Môn.

#### **2. 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.

#### **3. Phiếu trả giá hợp lệ:**

Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản), thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và có giá trả hợp lệ. 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. Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

#### **4. Giá trả hợp lệ:**

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ( $1m^2$ ) đất và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên (n) lần bước giá.

#### **5. Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất:**

Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp, giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông đất; được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

#### **6. Tiền đặt trước:**

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, bằng 50% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất đưa ra đấu giá.

7. **Ngôn ngữ, chữ viết:** Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong phiên đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

8. **Đồng tiền:**

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

9. **Thửa đất (suất đất):**

Là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

10. **Các từ ngữ, thuật ngữ khác:**

Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế 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 QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm và thông tin liên quan đến tài sản:

1. **Tài sản đấu giá:**

- **Tài sản đấu giá là:** Quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/ m <sup>2</sup> )	Tổng giá trị theo giá khởi điểm (đồng/ m <sup>2</sup> )	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ (đồng)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )
1	LK3_42	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
2	LK3_43	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
3	LK3_44	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
4	LK3_45	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
5	LK3_46	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
6	LK3_47	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
7	LK3_48	90,00	12.490.000	1.124.100.000	562.050.000	200.000	92,00	82,80
8	LK3_49	96,83	12.490.000	1.209.406.700	604.703.350	200.000	90,00	87,15
9	LK4_1	91,27	12.490.000	1.139.962.300	569.981.150	200.000	92,00	83,97
10	LK4_2	90,71	12.490.000	1.132.967.900	566.483.950	200.000	92,00	83,45
11	LK4_3	90,15	12.490.000	1.125.973.500	562.986.750	200.000	92,00	82,94
12	LK4_4	131,38	12.490.000	1.640.936.200	820.468.100	200.000	83,72	110,00
13	LK1_11	99,00	12.490.000	1.236.510.000	618.255.000	200.000	90,00	89,10

14	LK1_12	99,00	12.490.000	1.236.510.000	618.255.000	200.000	90,00	89,10
15	LK1_13	149,09	12.490.000	1.862.134.100	931.067.050	200.000	80,18	119,54
<b>Tổng</b>		<b>1.477,43</b>		<b>18.453.100.700</b>				

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

- **Bước giá:**

**\* 15 thửa đất từ LK3 42 đến LK3 49; từ LK4 1 đến LK4 4; từ LK1 11 đến LK1 13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội:**

- **Đối với Vòng 1:** Bước giá là 30.770.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định).

- **Đối với Vòng 2 và Vòng 3:** Bước giá tối thiểu là 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu; không giới hạn số bước giá cho Vòng 2 và Vòng 3).

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

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

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Tài sản gắn liền với đất: Không có

**Điều 4. Người có tài sản đấu giá:**

Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Hát Môn.

Địa chỉ trụ sở: Xã Hát Môn, Tp Hà Nội.

(UBND xã Hát Môn giao Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Hát Môn tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất).

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

Địa chỉ trụ sở: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.

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

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, thửa đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Hát Môn hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa (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: 15/06/2026; 16/06/2026 và 17/06/2026.

**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:**

Khách hàng mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): **Từ 8h00 ngày 09/06/2026 đến 17h00 ngày 22/06/2026** (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết). trực tiếp tại các địa điểm tại khoản 2 Điều này.

**2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

+ Trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Hát Môn (Địa chỉ: Xã Hát Môn, TP Hà Nội).

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

**Lưu ý:** Không bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau 17h00' ngày 22/06/2026.

**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 là:** Quy định tại bảng kê chi tiết tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này:

**2. Tiền đặt trước:** Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá (tiền đặt trước bằng 50% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất, cụ thể theo Bảng chi tiết các thửa đất đính kèm Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá).

**3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước** (Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): **Từ 8h00 ngày 09/06/2026 đến 17h00 ngày 22/06/2026** bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

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

+ Số tài khoản: 2212201013521

+ Tại: Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Phúc Thọ;

+ Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) (số CCCD/HC) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất (số lượng) thửa đất tại xã Hát Môn.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 001080123456 NTĐT đấu giá QSD đất 01 thửa đất tại xã Hát Môn.

**Lưu ý:**



- Mọi khoản tiền đặt trước có trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00' ngày 22/06/2026 đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất và thực hiện nộp góp tiền đặt trước cho nhiều thửa đất thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nếu nộp góp mà ít hơn tổng số tiền đặt trước quy định cho tất cả các thửa đất đã đăng ký, thì toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước ít hơn so với khoản tiền đặt trước của những thửa đất đó thì phải ghi rõ ký hiệu thửa đất muốn nộp tiền đặt trước vào nội dung chuyển tiền.

- Mọi khoản tiền đặt trước nộp ít hơn quy định đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để xác định trách nhiệm, nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá. Tiền đặt cọc được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp của người trúng đấu giá.

#### ***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, khách hàng không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp bị tịch thu, tạm giữ khoản tiền đặt trước sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản hoặc nhận tiền mặt. Khách hàng phải cung cấp thông tin chuyển khoản (theo mẫu), ***tên chủ tài khoản phải là tên của chính người đăng ký tham gia đấu giá, mở tại bất kỳ Ngân hàng nào*** và nộp lại cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt muộn nhất vào ngày tổ chức phiên đấu giá.

**Điều 9. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức 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:*** Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024). Không Thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

#### ***2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:***

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người

tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

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

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

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

đ) Người không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024.

e) Thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

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

Cá nhân 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 Điều 7, Điều 8 Quy chế này.

Cá nhân có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất theo thông báo mời đấu giá đã phát hành và tham gia đấu giá cho các thửa đất đăng ký đủ điều kiện được tổ chức trong cùng cuộc đấu giá, nhưng phải tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá, nộp số tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá cụ thể của từng vị trí khu đấu giá theo Thông báo mời đấu giá đã công khai.

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

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu:

Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá vào một (01) phong bì (ghi tên ở mặt trước, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín).

b. Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn) hoặc Căn cước điện tử (trên app VneID). Trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, hết hạn, bị thu hồi theo quy định, khách hàng phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú.

c. Giấy xác nhận chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản của khách hàng (bản gốc).

### **Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế đấu giá;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh hoặc bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

**Điều 10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:**

- Thời gian: Vào hồi 8h30' ngày 25/06/2026 (Thứ Năm).

- Địa điểm: Hội trường Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn.

**Điều 11. Hình thức, phương thức, nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá:**

**1. Hình thức đấu giá:**

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

**2. Phương thức đấu giá:**

Theo phương thức trả giá lên, mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do UBND xã phê duyệt. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

**Điều 12. 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:**

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

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 13. Điều kiện tổ chức đấu giá:**

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Quy chế này.

### **Điều 14. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá, từ đủ 18 tuổi trở lên và có đủ năng lực hành vi dân sự và phải trực tiếp trả giá.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham dự phiên đấu giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng tham dự phiên đấu giá khác). Người nhận ủy quyền tham dự phiên đấu giá phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật).

### **Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:**

#### **1. Quyền của người tham gia đấu giá:**

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

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu 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.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp UBND xã Hát Môn có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

## **2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:**

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

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

- Khi tham gia phiên đấu giá trực tiếp, có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá QSD đất theo quy định. Nếu có lý do chính đáng 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 hoặc Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Hát Môn và phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

Trường hợp, người tham dự phiên đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét điều kiện của người 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). Nếu từ chối tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

### **Điều 16. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:**

Thời gian xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá: **Từ 08h00' ngày 23/06/2026;**

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo đến người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Danh sách những người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản trong điều kiện bảo mật.

### **Điều 17. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:**

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

- Mở đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại 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 người 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, công bố nội dung thông tin giá trả cao nhất đối với từng thửa đất.

- Thủ tục đấu: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 (ba) vòng, mở kết quả công khai tại cuộc đấu giá. Xác định người trúng đấu giá đối với từng thửa đất tại vòng 03, công bố kết quả đấu giá theo quy định pháp luật.

## **2. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:**

- Tất cả những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá.

- Tất cả những người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá tại vòng đấu giá đầu tiên.

### **- Tại vòng số 01:**

+ Người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (trên phiếu trả giá có ghi rõ ký hiệu thửa đất đấu giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký).

### **- Tại vòng đấu số 02 trở đi:**

+ Người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá (người tham gia đấu giá có thể viết viết “*không tiếp tục đấu giá*” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá trên phiếu trả giá và bỏ phiếu này vào hòm phiếu theo quy định mà không thể hiện bằng lời nói). Từ vòng đấu tiếp theo, người viết “*không tiếp tục đấu giá*” hoặc “*không tiếp tục trả giá*” sẽ không được nhận phiếu trả giá và tham gia trả giá các vòng sau.

-Người tham gia đấu giá chỉ trả tối đa 02 (hai) bước giá cho vòng 01 (với bước giá là 30.770.000 đồng/m<sup>2</sup>). Người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá cho vòng 02 và vòng 03 (với bước giá là 200.000 đồng/m<sup>2</sup>). Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu

thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những Người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng đấu trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu sau. Cuộc đấu giá kết thúc tại vòng đấu giá thứ ba (vòng 03).

- Thời gian viết và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá do Đấu giá viên quy định nhưng không quá **10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu).

- Mức giá khởi điểm tại các vòng đấu giá được xác định như sau:

+, Tại vòng đấu 01: theo khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

+, Từ vòng đấu số 02 trở đi: là mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

- Trường hợp tại vòng 01 và vòng 02, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng tiếp theo. Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá ở vòng tiếp theo và xử lý theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016.

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

### **3. Một số tình huống phát sinh quy định cụ thể:**

- Tất cả các khách hàng nộp hồ sơ đăng ký được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá tại vòng đấu số 01 với mức giá khởi điểm đã được xác định cụ thể tại Thông báo đấu giá phát hành công khai và được UBND xã Hát Môn phê duyệt là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá. Từ vòng đấu 02 trở đi, mức giá khởi điểm của vòng đấu được xác định là mức giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng đấu trước liền kề.

- Trường hợp ngay tại vòng đấu đầu tiên mà người tham gia đấu giá viết “*không tiếp tục đấu giá*” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá vào phiếu trả giá của mình thì bị coi là vi phạm quy chế cuộc đấu giá, khách hàng không được tiếp tục tham gia đấu giá các vòng tiếp theo đối với các thửa đất đó.

- Trường hợp ngay tại vòng đấu đầu tiên mà tất cả các phiếu trả giá không hợp lệ, hoặc các khách hàng đều viết “*không tiếp tục đấu giá*” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá thì thửa đất đó sẽ không được bán.

- Tại vòng đấu bất kỳ (trừ vòng đấu số 01), nếu chỉ có duy nhất 01 (một) khách hàng trả giá và có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ thì khách hàng đó được xác định là người trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu bất kỳ (trừ vòng đấu số 01) nếu không có khách hàng trả giá (hoặc không có phiếu trả giá nào hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng đấu trước liền kề

để xét giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề chỉ có 01 khách hàng có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có từ 02 (hai) khách hàng trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho Bốc thăm để xác định ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu cuối cùng (vòng đấu số 03), nếu có từ 02 (hai) khách hàng trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định ra người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

**Điều 18. Giá trả hợp lệ, Giá trúng đấu giá, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá**

### **1. Giá trả hợp lệ**

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m<sup>2</sup> đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá và phải đúng bước giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; tròn bước giá và phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất, không được viết tắt).

- **Công thức trả giá:**

**\* 15 thửa đất từ LK3 42 đến LK3 49; từ LK4 1 đến LK4 4; từ LK1 11 đến LK1 13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội:**

+ Đối với Vòng 1: Bước giá là 30.770.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông) (Bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định).

Giá trả hợp lệ = **Giá khởi điểm** của vòng đấu + n x bước giá. (Trong đó n là các số: 1, 2); (Chỉ trả tối đa 2 bước giá).

**Ví dụ:**

Giá trả hợp lệ = ..... đồng + 1 bước giá = .... + 30.770.000 = .... đồng/m<sup>2</sup>.

Giá trả hợp lệ = ..... đồng + 2 bước giá = .... + 61.540.000 = .... đồng/m<sup>2</sup>.

+ Đối với vòng 02 và vòng 03: bước giá là **200.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông). Người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá cho vòng thứ 03.

Giá trả hợp lệ = **Giá khởi điểm** của vòng đấu + n x bước giá. (Trong đó n là các số: 1, 2, 3, 4, 5...vv; được trả không giới hạn bước giá).

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng trả sai bước giá thì giá trả không hợp lệ, không được xét giá.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

## 2. Giá trúng đấu giá

- Là mức giá trả hợp lệ, cao nhất cho 01m<sup>2</sup> đất và đáp ứng các quy định tại Quy chế này.

## 3. Phiếu trả giá hợp lệ

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

- Phiếu có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt

- Phiếu không bị rách rời, được viết bằng một màu mực, không được viết bằng bút màu đỏ. Trường hợp viết nhầm, có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá (*trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu “không tiếp tục đấu giá” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá*).

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

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

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

**Lưu ý:** Trường hợp Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ và việc ký tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu trả giá), Đấu giá viên sẽ hướng

*dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ.*

#### **4. Phiếu trả giá không hợp lệ**

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đáp ứng đủ một trong các yêu cầu quy định tại Điều 18 Quy chế này.

#### **5. Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá đối với từng vòng đấu:**

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

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

#### **6. Nội quy cuộc đấu giá**

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng 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 đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá đã được ban hành;

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã sắp xếp, không đi lại tự do, 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 được quay phim chụp hình trong phiên 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 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 hoặc liên kết thông đồng đim giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

### **Điều 19. Xác định người trúng đấu giá:**

- Người trúng đấu giá là người mức giá trả hợp lệ cao nhất cho 01m<sup>2</sup> đất hoặc là người bốc được thăm trúng đấu giá, thoản mãn các điều kiện được quy định tại Quy chế này, được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được UBND xã Hát Môn ban hành Quyết định công nhận trúng đấu giá.

- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng 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 phải ký xác nhận vào biên bản đấu giá.

### **Điều 20. 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 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

### **1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:**

- a) 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;
- b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:**

- a) Ký biên bản đấu giá;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;
- c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 22. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.
- Chậm nhất là 45 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ 100% tiền trúng đấu giá trong thời hạn 45 ngày trên thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 23 dưới đây.

## **Điều 23. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

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

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

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



**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 ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn),*

*thành phố Hà Nội*

*(Phiên đấu giá ngày 25 tháng 06 năm 2026)*

**Kính gửi:** - Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn;  
- Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Tên tôi là:.....

Số CCCD hoặc Hộ chiếu: .....

Ngày cấp.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ vào Thông báo số 63/2026/TB-ĐGHDLV ngày 04/06/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội; Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời tham gia đấu giá và kiểm tra thực địa tại Khu đất đấu giá nêu trên, tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở đối với:

- Ký hiệu thửa đất: .....

**Tôi xin cam kết:**

1. Tất cả các thông tin kê khai trên Phiếu đăng ký này là đúng sự thật;
2. Không thuộc trường hợp cấm tại điểm d2, khoản 5, điều 9 Luật đấu giá tài sản: "Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó"
3. Thực hiện nghiêm các quy định tại: Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá và pháp luật có liên quan;
4. Nếu trúng đấu giá sẽ nộp tiền trúng đấu giá đúng quy định tại Phương án đấu giá và theo thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế. Chấp hành các quy định về quản lý đất đai, sử dụng đất đúng mục đích, xây nhà ở theo đúng quy hoạch của UBND cấp có thẩm quyền.
5. Không thuộc các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy.

Hát Môn, ngày ..... tháng ..... năm 2026

**NGƯỜI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

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

**GIẤY ỦY QUYỀN**

**Kính gửi:** - **BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG XÃ HÁT MÔN**  
- **CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT**

Người tham gia đấu giá:.....  
Số CMND/CCCD/HC:..... Ngày cấp: ...../...../.....  
Nơi cấp:.....  
Hộ khẩu thường trú:.....  
.....Điện thoại: .....

Với lý do không thể có mặt tham gia trực tiếp phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội, nay tôi:

**ỦY QUYỀN CHO**

Ông (bà): .....  
CMND/CCCD/HC số:..... ngày cấp: ....., nơi cấp: .....  
Địa chỉ: .....  
Điện thoại:.....

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia phiên đấu giá (xuất trình CMND/CCCD/HC, giấy ủy quyền, nhận phiếu trả giá, ...)
- Điền đầy đủ thông tin của tôi, ghi giá trả, ký nhận vào phiếu trả giá, trực tiếp tham gia phiên đấu giá, thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.
- .....

Ông (bà) ..... có nghĩa vụ thay tôi tham gia phiên đấu giá và thực hiện đúng Nội quy, Phương án, Quy chế đấu giá, không được ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả đấu giá cho người ủy quyền.

Tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về những việc người đại diện của tôi thực hiện./.

....., ngày....tháng....năm 2026

**Người ủy quyền**

**Người nhận ủy quyền**

**Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền**

STT:.....

Thửa đất:.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

MẪU

## PHIẾU TRẢ GIÁ

*Quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo*

*(nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội*

*(Phiên đấu giá ngày 25 tháng 06 năm 2026)*

VÒNG ....

Kính gửi: - Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Hát Môn;  
- Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Người tham gia đấu giá: ..... Mã KH: .....

Số CMND/CCCD/HC: .....

Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Người được uỷ quyền (nếu có):.....

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 15 thửa đất từ LK3\_42 đến LK3\_49; từ LK4\_1 đến LK4\_4; từ LK1\_11 đến LK1\_13 khu Cầu Lọc - Giáo Hạ, xã Ngọc Tảo (nay là xã Hát Môn), thành phố Hà Nội:

Ký hiệu thửa đất: .....

Giá khởi điểm: ..... đồng/m<sup>2</sup>.

Diện tích:..... m<sup>2</sup>.

Bước giá: ..... đồng/m<sup>2</sup>.

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, Nội quy phiên đấu giá và các quy định Pháp luật liên quan.

*Hát Môn, ngày 25 tháng 06 năm 2026*

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

**Ghi chú:**

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- Phiếu không bị rách rời;
- 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.





