CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THƯỢNG CÁT
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ – HẠ TẦNG

# HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

## QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở RIÊNG LẺ TẠI KHU ĐẤT 2,1HA PHƯỜNG THƯỢNG CÁT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2026*

# MỤC LỤC HỒ SƠ


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

| CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH<br>LẠC VIỆT | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 216/2026/TB-ĐGHDLV | *Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2026* |

# THÔNG BÁO

## Đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội

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

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

**2. Đơn vị có tài sản đấu giá:**

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

Ủy ban nhân dân phường Thượng Cát.

Địa chỉ: Số 55 đường Yên Nội, phường Thượng Cát, TP.Hà Nội.

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

Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát.

Địa chỉ: Trung tâm văn hóa thể thao phường Thượng Cát, số 6 Kỳ Vũ, phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.

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

***3.1. Tài sản đấu giá:*** Quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố với những nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.

- Quy mô của dự án: Khu đất có diện tích 23.080,7 $m^2$, trong đó:

a) Đất để thực hiện dự án đầu tư có tổng diện tích 20.664,3 $m^2$, gồm:

- 5.194 $m^2$ đất tại các ô đất có ký hiệu: LK, BT-01, BT-02 để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở. Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: xác định theo thời hạn của dự án (50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 1.304 $m^2$ Đất nhà ở xã hội (QD20) ký hiệu: (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng). Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho UBND phường Thượng Cát để tổ chức thực hiện theo dự án riêng.

- 7.812 $m^2$ đất sử dụng làm bãi đỗ xe ký hiệu P-01, P-02, P-03, P-04, P 05 (để đấu giá quyền sử dụng đất). Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn

thuê đất: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá xây dựng, quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 6.354,3 $m^2$ Đất giao thông nội bộ (ký hiệu GT).

b) Đất giao thông để làm đường tạm vào dự án có diện tích: 2.416,4 $m^2$.

Về quản lý hệ thống hạ hạ tầng kỹ thuật có liên quan: Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và phần đất giao thông để làm đường tạm vào dự án đã được đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định (theo quy định tại tại khoản 1.8, Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố).

- Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày Chủ tịch UBND Phường ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

***3.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:***

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn theo quy định của Luật Đất đai.

***3.3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:***

Giá khởi điểm vòng 1 để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội (Theo Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND phường Thượng Cát) là: **312.295.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm mười hai tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn).*

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

***3.4. Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng là:* 5.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Năm tỷ đồng).*

***3.5. Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá (theo khoản 5, mục 1.1.6 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội):***

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá và tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

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

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

***Tiền đặt trước*** *(căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024) và khoản 2, mục 1.1.6 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026):* bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **20% x 312.295.000.000 = 62.459.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ, bốn trăm năm mươi chín triệu đồng).*

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

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội *(trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá)* vào các ngày: **18/11/2026; 19/11/2026 và 20/11/2026.**

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

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

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

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

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

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, và điểm b Khoản 6 Điều 13 Nghi định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể:

a) Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119, Điều 120 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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

b1) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b2) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan (Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và điểm a, khoản 1, Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024*): "c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm*

*khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.".*

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND phường Thượng Cát về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội; Quyết định số 2207/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 25/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư để làm cơ sở xác định điều kiện vốn chủ sở hữu của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

| STT | Khoản mục chi phí | Giá trị (đồng) | Ghi chú |
|---|---|---|---|
| 1 | Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm | 312.295.000.000 | Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND phường Thượng Cát |
| 2 | Vốn đầu tư của dự án dự kiến | 100.043.000.000 | Quyết định số 2207/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 25/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội |
| | **Tổng cộng** | **412.338.000.000** | |

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn: **20% x 412.338.000.000 = 82.467.600.000 đồng** *(Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng)* và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa dự kiến mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **80% x 412.338.000.000 = 329.870.400.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng).*

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

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án *(tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương - Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026)*;

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

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

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

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

h) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác (căn cứ theo khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024)):

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

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

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

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

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

- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án

bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

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

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

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

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

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

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

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

***a. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá*** *(trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày):* **Từ 08h00' ngày 11/11/2026 đến 17h00' ngày 26/11/2026.**

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

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

**9. *Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước*** *(Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc)*: **Từ 08h00' ngày 08/12/2026 đến 17h00' ngày 10/12/2026.**

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

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

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

+ Nội dung: (*Tên tổ chức tham gia đấu giá*) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.

Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút ngày 10/12/2026** thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

**10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 09 giờ 00 phút ngày 12/12/2026 (Thứ Bảy)** tại trụ sở UBND phường Thượng Cát – số 55 đường Yên Nội, phường Thượng Cát, Thành phố Hà Nội.

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

***Nơi nhận:***
- *Cổng đấu giá tài sản quốc gia;*
- *Ủy ban nhân dân phường Thượng Cát;*
- *Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát;*
- *Các điểm niêm yết theo quy định;*
- *Lưu VT.*

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT**

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 216/2026/QC-ĐGHDLV | Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2026 |

# QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

## Quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- 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/QH15 ngày 27/6/2024;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;
- Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghi Quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
- Quyết định số 3138/UBND-QLĐT ngày 13/9/2024 của UBND quận Bắc Từ Liêm về việc chấp thuận Tổng mặt bằng điều chỉnh Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;

- Quyết định số 2207/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 25/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;

- Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND phường Thượng Cát về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 4652/QĐ-UBND ngày 13/7/2026 của UBND phường Thượng Cát về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;

- Hợp đồng số 107/2026/HĐDVĐG ngày 14 tháng 9 năm 2026 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;

- Văn bản số 5218/UBND-BQLDAĐTHT ngày 10/11/2026 của UBND phường Thượng Cát về việc dự thảo quy chế cuộc đấu giá;

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

## CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1. Phạm vi chung:**

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của Người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất .

**Điều 2. Giải thích từ ngữ:**

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

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

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

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

**5. Người tham gia đấu giá là:** Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của quy chế này, Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố

Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

**8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:** Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế cuộc 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/QH15 ngày 27/6/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

## CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố với những nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.

- Quy mô của dự án: Khu đất có diện tích 23.080,7 $m^2$, trong đó:

a) Đất để thực hiện dự án đầu tư có tổng diện tích 20.664,3 $m^2$, gồm:

- 5.194 $m^2$ đất tại các ô đất có ký hiệu: LK, BT-01, BT-02 để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở. Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: xác định theo thời hạn của dự án (50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 1.304 $m^2$ Đất nhà ở xã hội (QD20) ký hiệu: (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng). Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho UBND phường Thượng Cát để tổ chức thực hiện theo dự án riêng.

- 7.812 $m^2$ đất sử dụng làm bãi đỗ xe ký hiệu P-01, P-02, P-03, P-04, P 05 (để đấu giá quyền sử dụng đất). Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá xây dựng, quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 6.354,3 $m^2$ Đất giao thông nội bộ (ký hiệu GT).

b) Đất giao thông để làm đường tạm vào dự án có diện tích: 2.416,4 $m^2$.

Về quản lý hệ thống hạ hạ tầng kỹ thuật có liên quan: Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và phần đất giao thông để làm đường tạm vào dự án đã được đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định (theo quy định tại tại khoản 1.8, Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố).

- Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**2. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất** (Căn cứ tại điểm 1.1.3.2 quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội):

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn theo quy định của Luật Đất đai.

**3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:**

Giá khởi điểm vòng 1 để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội (Theo Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND phường Thượng Cát) là: **312.295.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm mười hai tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn).*

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

**4. Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng là: 5.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Năm tỷ đồng).*

**5. Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá** ***(theo khoản 5, mục 1.1.6 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội):***

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá và tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

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

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: UBND phường Thượng Cát, địa chỉ: Số 55 đường Yên Nội, phường Thượng Cát, TP.Hà Nội.

Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá: Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát, địa chỉ: Trung tâm văn hóa thể thao phường Thượng Cát, số 6 Kỳ Vũ, phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.

**Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:**

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

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

**Điều 6. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá** *(Khoản 2 Điều 36 Luật đấu giá tài sản):*

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất (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: **18/11/2026; 19/11/2026 và 20/11/2026.**

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

**1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá** (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày - Khoản 23 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15): **Từ 08h00' ngày 11/11/2026 đến 17h00' ngày 26/11/2026.**

*Lưu ý: Người mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đem theo bản sao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của tổ chức; nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ, kèm theo bản sao Căn cước/Căn cước công dân (còn thời hạn) của người được giới thiệu hoặc ủy quyền.*

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

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

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

**2. Tiền đặt trước** (căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024) và khoản 2, mục 1.1.6 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **20% x 312.295.000.000 = 62.459.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ, bốn trăm năm mươi chín triệu đồng).*

**3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước** (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc – điểm b, khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15): **Từ 08h00' ngày 08/12/2026 đến 17h00' ngày 10/12/2026**.

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

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

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

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất .

Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút ngày 10/12/2026** thì nhà đầu tư đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, và điểm b Khoản 6 Điều 13 Nghi định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể:

a) Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119, Điều 120 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu

tư, cụ thể (căn cứ khoản 2, Điều 122 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15):

b1) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b2) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan (Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và điểm a, khoản 1, Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024): *"c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.".*

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND phường Thượng Cát về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội; Quyết định số 2207/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 25/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư để làm cơ sở xác định điều kiện vốn chủ sở hữu của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

| STT | Khoản mục chi phí | Giá trị (đồng) | Ghi chú |
|---|---|---|---|
| 1 | Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm | 312.295.000.000 | Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND phường Thượng Cát |
| 2 | Vốn đầu tư của dự án dự kiến | 100.043.000.000 | Quyết định số 2207/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 25/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội |
| | **Tổng cộng** | **412.338.000.000** | |

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn: **20% x 412.338.000.000 = 82.467.600.000 đồng** *(Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng)* và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa dự kiến mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **80% x 412.338.000.000 = 329.870.400.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng).*

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

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án *(tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương - Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026)*;

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

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

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

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

h) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác (căn cứ theo khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024)):

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

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

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

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

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

vốn đầu tư của dự án đó;

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

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

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

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

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

**2. Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá:** quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b, Khoản 45, Điều 1 Luật số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ2) Bản chính/bản sao chứng thực Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa dự kiến mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **329.870.400.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi chín tỷ, tám trăm bảy mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng)*.

đ3) Trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có văn bản cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ theo quy định của pháp luật của từng dự án (bao gồm cả dự án đấu giá quyền sử dụng đất dự án

Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

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

- Trường hợp Tổ chức đang không thực hiện dự án đầu tư nào, Tổ chức phải có văn bản giải trình về việc đang không thực hiện dự án đầu tư và có Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội theo quy định.

đ4) Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá.

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

đ6) Bản sao chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương – Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026):

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

(Lưu ý: Nhà đầu tư sử dụng kinh nghiệm của Đối tác để chứng minh năng lực kinh nghiệm cần có hợp đồng ký kết hoặc thỏa thuận nguyên tắc với Nhà đầu tư, được Nhà đầu tư đề xuất để cùng tham gia thực hiện dự án bằng văn bản của Nhà đầu tư).

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

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

*hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì trong bản cam kết phải kê khai danh mục các dự án mà tổ chức đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư; tổng vốn vay, phát hành trái phiếu doanh nghiệp mỗi dự án và cam kết đảm bảo đủ điều kiện về tổng dư nợ vốn vay, dư nợ trái phiếu và vốn chủ sở hữu; Tổng tỷ lệ dư nợ vốn vay, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp theo quy định tại điểm h2, khoản 1 Điều này).*

Tổ chức phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của các tài liệu, hồ sơ; tính chính xác của thông tin, tài liệu để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá; không sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá. Hội đồng chỉ đánh giá xét duyệt năng lực bằng tài liệu mà Tổ chức cung cấp, không có trách nhiệm làm rõ, xác minh thông tin.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá. Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

**Lưu ý:**

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

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

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

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

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

Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu

giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

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

**Điều 11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 09 giờ 00 phút ngày 12/12/2026 (Thứ Bảy)** tại trụ sở UBND phường Thượng Cát – số 55 đường Yên Nội, phường Thượng Cát, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

3. Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư.

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

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

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Tổ chức tham gia đấu giá;
- Đọc Nội quy phiên đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu tài sản đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của Tổ chức tham gia đấu giá (nếu có);
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại điểm b, khoản này.

**b. Tiến hành đấu giá:**

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Tổ chức tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) được yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng. Hết thời gian ghi phiếu, Tổ chức tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Tổ chức tham gia đấu giá.

Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị Tổ chức tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề. Trong

trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả các Tổ chức tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

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

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

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

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

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

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

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại phiên đấu giá và phải có chữ ký của Đấu giá viên điều hành phiên

đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Điều 14. Nội quy phiên đấu giá:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nộp khoản tiền đặt trước theo quy định;

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

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

Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút theo thời gian tổ chức phiên đấu giá quy định tại Điều 11 Quy chế này. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

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

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

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định;
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

**2. Rút lại giá đã trả:**

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

**3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (theo mục 1.1.9.1 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026):

- 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.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo mục 1.1.9.2 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026):

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

**Điều 21. Tổ chức thực hiện:**

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

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

S.Đ.K.H.Đ: 01 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT
P. NGỌC HÀ - T.P HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
*Nguyễn Thùy Giang*

**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

**Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, TP. Hà Nội**

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát;

- Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

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

.....

Địa chỉ: .....

Người đại diện : ..... Chức vụ: .....

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

cơ quan cấp: .....

Email liên hệ: .....

Căn cứ Thông báo số 216/2026/TB-ĐGHDLV ngày 10/11/2026, Quy chế cuộc đấu giá số 216/2026/QC-ĐGHDLV ngày 10/11/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội.

Chúng tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026; Quy chế cuộc đấu giá số 216/2026/QC-ĐGHDLV ngày 10/11/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt .

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

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

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

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

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

Mẫu tham khảo

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

# GIẤY UỶ QUYỀN

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

Người tham gia đấu giá: .....

.....

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

cơ quan cấp: .....

Địa chỉ: .....

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

**UỶ QUYỀN CHO**

Ông (bà): .....

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

Địa chỉ: .....

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CCCD, giấy uỷ quyền ...) quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội vào hồi .... giờ ..... phút ngày ...../...../..... Tại .....
- Trực tiếp tham gia phiên đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ghi giá trả và ký nhận vào phiếu trả giá và thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

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

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

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

**Bên uỷ quyền** **Người được ủy quyền**

Mẫu

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

# PHIẾU TRẢ GIÁ

**(Vòng .....)**

**Quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội**

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phường Thượng Cát.
- Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Người tham gia đấu giá: .....
.....Mã KH: .....
Mã số doanh nghiệp: ..... cấp ngày ..... tháng ..... năm .....
cơ quan cấp: .....
Địa chỉ: .....
Người đại diện theo pháp luật: ..... chức vụ.....
Người được uỷ quyền (nếu có): .....

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội:

**Giá khởi điểm: .....đồng** (*Bằng chữ: .....*).
**Bước giá: ..... đồng** (*Bằng chữ: .....*).
**Tôi xin trả giá là:..... đồng.**
**(Bằng chữ:.....**
**.....đồng).**

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

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

*Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026*
**Người tham gia đấu giá**
*(Ký, ghi rõ họ tên)*

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 2207 /QĐ-UBND | |

# QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 25 tháng 4 năm 2025)

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;*

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

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

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

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ các Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021, số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;*

*Căn cứ Nghị quyết số 69/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của UBND thành phố thông qua Danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025; Danh mục các dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

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

*Xét đề nghị của UBND quận Bắc Từ Liêm về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha*

*phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;*

*Xét ý kiến thẩm định của các Sở, ngành: Bộ Quốc phòng (văn bản số 345/BQP-TM ngày 21/01/2025), Cục An ninh kinh tế - Bộ Công an (văn bản số 1767/ANKT-GTXD ngày 20/02/2025), Sở Quy hoạch - Kiến trúc (văn bản số 1785/QHKT-NSH ngày 25/4/2023, số 1215/QHKT-NSH ngày 26/3/2024, số 5408/QHKT-NSH-HTKT ngày 25/11/2024), Sở Xây dựng (trước hợp nhất - văn bản số 2786/SXD-PTĐT ngày 27/4/2023), Sở Tài nguyên và Môi trường (trước hợp nhất - văn bản số 1792/STNMT-QHKHSDĐ ngày 21/3/2023), Cục Thuế thành phố (trước sắp xếp - văn bản số 9769/CTHN-QLĐ ngày 08/3/2023), Sở Công thương (văn bản số 848/SCT-QLNL ngày 02/3/2023, số 575/SCT-QLNL ngày 15/02/2023), UBND quận Bắc Từ Liêm (văn bản số 541/UBND-TCKH ngày 03/3/2023); Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 4286/BC-STC ngày 16/4/2025.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với những nội dung như sau:

**1. Các nội dung chính của dự án đầu tư:**

***1.1. Tên dự án đầu tư***: xây dựng Khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

***1.2. Mục tiêu đầu tư dự án*:**

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất dự án; đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ giữa các công trình nhà ở với các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án và kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực; góp phần hoàn chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm và thành phố Hà Nội.

- Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

***1.3. Quy mô đầu tư dự án*:**

Tổng diện tích đất: 23.080,7 m2, trong đó:

a) Đất để thực hiện dự án đầu tư có tổng diện tích khoảng 20.664,3 m2, gồm:

- Đất ở có tổng diện tích 6.498 m2; trong đó:

+ Đất để xây dựng các công trình nhà ở chia lô thấp tầng (gồm lô đất có ký hiệu LK) có diện tích 734 m2; mật độ xây dựng: 71,3%, tầng cao: 03 tầng; số lô: 07 lô; Dân số: 28 người.

+ Đất để xây dựng các công trình nhà ở biệt thự (gồm các lô đất có ký hiệu BT-01, BT-02) có diện tích 4.460 m2; mật độ xây dựng: 54,0%, tầng cao: 03 tầng; số lô: 22 lô; Dân số: 88 người.

+ Đất nhà ở xã hội (QD20): 1.304 m2. (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo Dự án riêng).

- Đất giao thông nội bộ có diện tích là: 6.354,3 m2.

- Đất bãi đỗ xe có diện tích: 7.812 m2.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của toàn bộ khu đất 2,1ha phường Thượng Cát theo bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh QH:01, tỷ lệ 1/500 được UBND quận Bắc Từ Liêm chấp thuận tại Văn bản số 3138/UBND-QLĐT ngày 13/9/2024.

b) Đất giao thông để làm đường tạm vào dự án có diện tích: 2.416,4 m2.

***1.4. Vốn đầu tư dự án (dự kiến)***: 100.043.000.000 đồng *(là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng).*

***1.5. Thời hạn hoạt động dự án***: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

***1.6. Địa điểm thực hiện dự án***: Tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; nằm trong khu vực đô thị thuộc ô quy hoạch GS7 Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015.

***1.7. Tiến độ thực hiện dự án***: Quý II/2025 – Quý IV/2027.

***1.8. Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan:***

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá; Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và phần đất giao thông để làm đường tạm vào dự án đã được đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định; Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho UBND quận Bắc Từ Liêm để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

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

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Chủ trì hướng dẫn UBND quận Bắc Từ Liêm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định; lưu ý việc phân bổ giá trị đầu tư xây dựng phần cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông (đã được xây dựng từ nguồn ngân sách UBND quận Bắc Từ Liêm) vào phương án đấu giá.

2. UBND quận Bắc Từ Liêm:

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả kinh tế cao nhất và đúng các quy định của pháp luật hiện hành;

- Báo cáo UBND Thành phố phương án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đối với phần đất được bố trí để làm nhà ở xã hội sau khi Nhà đầu tư trúng đấu giá bàn giao lại cho UBND quận Bắc Từ Liêm.

- Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc kiểm tra, rà soát tổng thể quy hoạch chi tiết, đảm bảo hiệu quả đầu tư, sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại các ô đất đề xuất thực hiện nhà ở xã hội (theo dự án riêng).

- UBND quận Bắc Từ Liêm chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác và tính hợp pháp về kết quả thực hiện công tác giải phóng mặt bằng tại dự án và các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

3. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá:

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện Dự án, hoàn thành Dự án theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt. Trường hợp Nhà đầu tư chậm triển khai, không đưa đất vào sử dụng, UBND Thành phố sẽ xử lý theo quy định của pháp luật; Dự án thuộc diện được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- Chỉ được thực hiện Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác

có liên quan; Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định hiện hành;

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện nghiêm túc công tác báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành Thành phố: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Giám đốc Bảo hiểm xã hội Khu vực I, Giám đốc Công an Thành phố, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I; Chủ tịch UBND quận Bắc Từ Liêm và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND quận Bắc Từ Liêm một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Tài chính thành phố Hà Nội./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB TP: CVP, các PCVP V.T.Anh, ĐT, NNMT, TH;
- Lưu: VT, STC.

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

**Dương Đức Tuấn**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 2781 /QĐ-UBND | *Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2026* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát**

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

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

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

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

*Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;*

*Căn cứ 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 các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;*

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

*Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025*

*sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số ..400./TTr-SNNMT-QHKHSDĐ ngày 21 tháng 5 năm 2026,*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt "Phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát" (kèm theo).

**Điều 2**. UBND phường Thượng Cát có trách nhiệm:

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

- Tổ chức lập hồ sơ phê duyệt giá khởi điểm, xác định bước giá khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của UBND Thành phố và của pháp luật hiện hành; đảm bảo tính cạnh tranh và sát giá thị trường.

- Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

**Điều 3**. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Thượng Cát và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP; *(để báo cáo)*
- PCT UBND TP Bùi Duy Cường;
- VPUB: C/PCVP, NNMT;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Bùi Duy Cường**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>THÀNH PHỐ HÀ NỘI | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

# PHƯƠNG ÁN

## Đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát

*(Kèm theo Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03 /6 /2026 của UBND Thành phố)*

## PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

### 1.1. Vị trí, diện tích, khu đất:

Ngày 16/6/2022, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 2042/QĐ-UBND giao 23.080,7m2 đất tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm cho UBND quận Bắc Từ Liêm để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát. Trong tổng diện tích đấu giá 23.080,7m2 đất, có:

- 5.047m2 đất để xây dựng nhà ở;
- 1.304m2 đất để xây dựng nhà ở xã hội, thực hiện theo dự án riêng;
- 3.761,8m2 đất để làm bãi đỗ xe;
- 10.551,5m2 đất để làm cây xanh, sân, đường;
- 2.416,4m2 đất để làm đường vào dự án.

Ngày 20/9/2022, UBND Thành phố có Quyết định số 3417/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích đất đấu giá và đất cây xanh, sân, đường tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND Thành phố: Diện tích đất xây dựng nhà ở 5.194m2; diện tích đất làm bãi đỗ xe 7.812m2; diện tích đất cây xanh, sân, đường 6.354,3m2.

- Vị trí, ranh giới ô đất được xác định Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh QH:01, tỷ lệ 1/500 được UBND quận Bắc Từ Liêm (trước đây) chấp thuận tại Văn bản số 3138/UBND-QLĐT ngày 13/9/2024; thuộc khu vực đô thị thuộc ô quy hoạch GS7 quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015.

### 1.2. Về hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Theo báo cáo của UBND phường Thượng Cát khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng QHTMB, tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội được UBND quận Bắc Từ Liêm chấp thuận ngày 13/9/2024

Hiện trạng là đất trống, chưa xây dựng công trình.

**1.3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ: *"Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai".*

Dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 tại Quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội; nằm trong danh mục kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 thành phố Hà Nội kèm theo Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố.

**1.4. Thông tin quy hoạch xây dựng:**

Theo Bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng QHTMB, tỷ lệ 1/500 dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội được UBND quận Bắc Từ Liêm chấp thuận ngày 13/9/2024, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau: Tổng diện tích đất: 23.080,7 m2, trong đó:

a) 20.664,3 m2 đất để thực hiện Dự án, gồm:

- 6.498 m2 đất ở; trong đó:

+ 5.194m2 đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm: 734 m2 đất để xây dựng các công trình nhà ở chia lô thấp tầng (gồm lô đất có ký hiệu LK); mật độ xây dựng: 71,3%, tầng cao: 03 tầng; số lô: 07 lô; 4.460 m2 đất để xây dựng các công trình nhà ở (gồm lô đất có ký hiệu BT-01 và BT-02); mật độ xây dựng: 54%, tầng cao 03 tầng, số lô: 22 lô.)

+ 1.304 m2 đất xây dựng nhà ở xã hội (QD20) ký hiệu NO (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng).

- 6.354,3 m2 đất giao thông nội bộ.

- 7.812 m2 đất làm bãi đỗ xe: Nhà đầu tư trúng đấu giá xây dựng, quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) 2.416,4 m2 đất giao thông để làm đường tạm vào dự án.

- Ngoài ra, việc triển khai xây dựng chi tiết các chỉ tiêu, quy mô, các hạng mục công trình sẽ được Nhà đầu tư (sau khi trúng đấu giá) lập báo cáo đề xuất cụ thể trong quá trình thỏa thuận, xin ý kiến các Sở, ngành có liên quan để trình

cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng các chỉ tiêu, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch ngành được duyệt.

**2. Về chủ trương đầu tư**

Ngày 25/4/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 2207/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu) Dự án đấu giá quyền sử dụng đất Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội với một số nội dung chính như sau:

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

- Mục tiêu đầu tư dự án: Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất dự án; đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ giữa các công trình nhà ở với các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án và kết nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực; góp phần hoàn chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn phường Thượng Cát và thành phố Hà Nội.

- Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ và phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất dự án là 23.080,7 m2, trong đó:

a) 20.664,3 m2 đất để thực hiện Dự án, gồm:

- 6.498 m2 đất ở; trong đó:

+ 5.194m2 đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm: 734 m2 đất để xây dựng các công trình nhà ở chia lô thấp tầng (gồm lô đất có ký hiệu LK); mật độ xây dựng: 71,3%, tầng cao: 03 tầng; số lô: 07 lô; 4.460 m2 đất để xây dựng các công trình nhà ở (gồm lô đất có ký hiệu BT-01 và BT-02); mật độ xây dựng: 54%, tầng cao 03 tầng, số lô: 22 lô.)

+ 1.304 m2 đất xây dựng nhà ở xã hội (QD20) ký hiệu NO (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng).

- 6.354,3 m2 đất giao thông nội bộ.

- 7.812 m2 đất làm bãi đỗ xe: Nhà đầu tư trúng đấu giá xây dựng, quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) 2.416,4 m2 đất giao thông để làm đường tạm vào dự án.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất);

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý II/2025 - Quý IV/2027;

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá; Đối với phần đất

cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và phần đất giao thông để làm đường tạm vào dự án đã được đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định; Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Phần hạ tầng giao thông sử dụng chung cho các dự án liền kề. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho UBND phường Thượng Cát để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

**3. Về hình thức đầu tư:**

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật đất đai 2024 về điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm: *"a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối; b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện"*... Như vậy, ô đất trên đủ điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2024.

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

+ Đối với diện tích 5.194m2 đất tại các ô đất có ký hiệu: LK, BT-01, BT-02 để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn giao đất được xác định theo thời hạn của dự án (50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

+ Đối với diện tích 7.812m2 đất bãi đỗ xe: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá xây dựng, quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho UBND phường Thượng Cát để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

+ Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và phần đất giao thông để làm đường tạm vào dự án đã được đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối,

khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định (theo quy định tại khoản 1.8, Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố).

## Phần II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

**1.1.1. Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:**

**- Đơn vị chịu trách nhiệm chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:** UBND phường Thượng Cát.

**- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:** Giao UBND phường Thượng Cát tổ chức lựa chọn công khai, minh bạch, đúng quy định; ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15), Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc quy định và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

**- UBND phường Thượng Cát và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:** Có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc tổ chức công khai hồ sơ và tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; cử người giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt; tổ chức lập hồ sơ phê duyệt giá khởi điểm, xác định bước giá khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của UBND Thành phố và của pháp luật hiện hành; đảm bảo công khai minh bạch, tính cạnh tranh và sát giá thị trường.

* UBND phường Thượng Cát chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất…) tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của ô đất đề xuất đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với các quy hoạch khác đã được phê duyệt; nhằm hạn chế việc Chủ đầu tư Dự án đề xuất điều chỉnh quy hoạch sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**1.1.2. Thời gian dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:** Năm 2026-2027.

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

**1.1.3.1.** Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố với những nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.

- Quy mô của dự án: Khu đất có diện tích 23.080,7 m2, trong đó:

a) Đất để thực hiện dự án đầu tư có tổng diện tích 20.664,3 m2, gồm:

- 5.194 m2 đất tại các ô đất có ký hiệu: LK, BT-01, BT-02 để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở. Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: xác định theo thời hạn của dự án (50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 1.304 m2 Đất nhà ở xã hội (QD20) ký hiệu: (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng). Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho UBND phường Thượng Cát để tổ chức thực hiện theo dự án riêng.

- 7.812 m2 đất sử dụng làm bãi đỗ xe ký hiệu P-01, P-02, P-03, P-04, P-05 (để đấu giá quyền sử dụng đất). Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá xây dựng, quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 6.354,3 m2 Đất giao thông nội bộ (ký hiệu GT).

b) Đất giao thông để làm đường tạm vào dự án có diện tích: 2.416,4 m2.

Về quản lý hệ thống hạ hạ tầng kỹ thuật có liên quan: Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và phần đất giao thông để làm đường tạm vào dự án đã được đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định (theo quy định tại tại khoản 1.8, Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố).

- Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**1.1.3.2 Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:**

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn theo quy định của Luật Đất đai.

**1.1.4. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá:**

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, và điểm b Khoản 6 Điều 13 Nghi định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15).

**1.1.5. Đăng ký và rút lại đăng ký tham gia đấu giá:**

Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

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

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

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

**1.1.6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

(1) Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành; quy định hiện hành của HĐND Thành phố và UBND Thành phố về bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

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

(4) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố.

(5) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá và tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

**1.1.7. Nguyên tắc đấu giá, phương thức đấu giá, hình thức đấu giá:**

**1.1.7.1. Nguyên tắc đấu giá:**

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15).

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

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

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

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

**1.1.8. Thù lao dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí đấu giá:**

**1.1.8.1**. Thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ Tư pháp về việc ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

**1.1.8.2**. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu gia tài sản; quy định 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.

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

**1.1.9.1**. 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 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.

**1.1.9.2**. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: *(theo quy định tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ):*

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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.

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**PHƯỜNG THƯỢNG CÁT** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 4575 /QĐ-UBND | *Thượng Cát, ngày 06 tháng7 năm 2026* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.**

## CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THƯỢNG CÁT

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

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*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 Nghị Quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng Nhân dân Thành phố về việc 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/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND Thành phố về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND Thành phố về việc giao 23.808,7m2 đất tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm cho UBND quận Bắc Từ Liêm để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát;*

*Căn cứ Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND Thành phố việc điều chỉnh diện tích đất đấu giá và đất cây xanh, sân, đường tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND Thành phố;*

*Căn cứ Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu) Dự án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội;*

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

*Căn cứ Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;*

*Căn cứ Thông báo số 2731/TB-UBND ngày 01/7/2026 của UBND Phường thông báo Kết luận của đồng chí Lê Thị Thu Hương - Chủ tịch UBND Phường tại cuộc họp Lãnh đạo UBND Phường ngày 26/6/2026;*

*Căn cứ Quyết định số 4389/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND Phường về việc giao đơn vị tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;*

*Căn cứ Quyết định số 4479/QĐ-UBND ngày 02/7/2026 của Chủ tịch UBND Phường về việc giao quyền quyết định phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường tại Tờ trình số 418/TTr-KTHTĐT ngày 03/7/2026.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội là: **312.295.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba trăm mười hai tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu đồng chẵn).*

Thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Từ ngày Quyết định có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2026. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh biến động về Bảng giá đất do Hội đồng Nhân dân Thành phố ban hành và quy định pháp luật liên quan, giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát và báo cáo Chủ tịch UBND Phường xem xét quyết định.

**Điều 2.** Giao Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng Phường đảm bảo các điều kiện và thủ tục trước khi tổ chức đấu giá theo quy định, chỉ thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật; Gửi kết quả đấu giá khu đất về phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường sau khi hoàn thành công tác tổ chức đấu giá.

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

Chánh văn phòng HĐND-UBND Phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng Phường, thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 3;
- TTĐU -UBND-HĐND Phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

U.B.N.D PHƯỜNG THƯỢNG CÁT TP HÀ NỘI

**Nguyễn Quang Tiến**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>PHƯỜNG THƯỢNG CÁT | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 4652 /QĐ-UBND | *Thượng Cát, ngày 13 tháng 07 năm 2026* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát.**

## CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THƯỢNG CÁT

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

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*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 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND Thành phố về việc giao 23.808,7m2 đất tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm cho UBND quận Bắc Từ Liêm để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát;*

*Căn cứ Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND Thành phố việc điều chỉnh diện tích đất đấu giá và đất cây xanh, sân, đường tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND Thành phố;*

*Căn cứ Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu) Dự án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội;*

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

*Căn cứ Quyết định số 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND Thành phố việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;*

*Căn cứ Quyết định số 4389/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND Phường về việc giao đơn vị tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;*

*Căn cứ Quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 06 /7/2026 của UBND phường Thượng Cát về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà*

*nước giao đất, cho thuê đất tại dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát;*

*Căn cứ Quyết định số 4479/QĐ-UBND ngày 02/7/2026 của Chủ tịch UBND Phường về việc giao quyền quyết định phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Ban quản lý Dự án Đầu tư, Hạ tầng phường Thượng Cát tại Tờ trình số 133/TTr-BQLDAĐTHT ngày 06 /7/2026 và Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường tại Tờ trình số 440/TTr-KTHTĐT ngày 09/7/2026 .*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất dự án Đầu tư Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội *(Đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 25/04/2025)*. Cụ thể:

**1.** Tên dự án: Xây dựng khu nhà ở riêng lẻ tại khu đất 2,1ha phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội.

**2.** Quy mô của dự án: Khu đất có diện tích **23.080,7 m$^2$**, trong đó:

a) Đất để thực hiện dự án đầu tư có tổng diện tích 20.664,3 m$^2$, gồm:

- 5.194 m$^2$ đất tại các ô đất có ký hiệu: LK, BT-01, BT-02 để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở. Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: xác định theo thời hạn của dự án (50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 1.304m$^2$ đất nhà ở xã hội (QD20) ký hiệu: (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng). Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho UBND phường Thượng Cát để tổ chức thực hiện theo dự án riêng.

- 7.812m$^2$ đất sử dụng làm bãi đỗ xe ký hiệu P-01, P-02, P-03, P-04, P- 05 (để đấu giá quyền sử dụng đất). Hình thức sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được Quyết định giao đất, cho thuê đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá xây dựng, quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 6.354,3 m$^2$ đất giao thông nội bộ (ký hiệu GT).

b) Đất giao thông để làm đường tạm vào dự án có diện tích: 2.416,4 m$^2$ đất.

Về quản lý hệ thống hạ hạ tầng kỹ thuật có liên quan: Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và phần đất giao thông để làm đường tạm vào dự án đã được đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định (theo quy định tại tại khoản 1.8, Điều 1

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2207/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND Thành phố).

**3.**Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất).

**4.** Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày Chủ tịch UBND Phường ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**5.** Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng Phường.

**Điều 2**. Trách nhiệm của các bên liên quan:

**1.** Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng Phường:

Có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư, quản lý thuế và quy định pháp luật khác liên quan.

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

- Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tại Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định 2781/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật đầu tư năm 2025, liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố tại Quyết định Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 25/04/2025 và pháp luật hiện hành.

- Không được thay đổi Quy hoạch xây dựng chi tiết đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sau khi tổ chức đấu giá và được Chủ tịch UBND Phường công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

**3.** Giao phòng Văn hóa - Xã hội Phường đăng tải Quyết định này trên Trang thông tin điện tử phường Thượng Cát.

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

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

***Nơi nhận:***
- Như Điều 3;
- TTĐU -UBND-HĐND Phường;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

U.B.N.D PHƯỜNG THƯỢNG CÁT TP HÀ NỘI

**Nguyễn Quang Tiến**

| | |
|---|---|
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN BẮC TỪ LIÊM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 3138 /UBND-QLĐT<br>V/v chấp thuận Tổng mặt bằng điều chỉnh Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát. | *Bắc Từ Liêm, ngày 13 tháng 9 năm 2024* |

Kính gửi: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm.

UBND quận Bắc Từ Liêm nhận được Tờ trình số 193/TTr-QLDA ngày 27/7/2024 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh, tỷ lệ 1/500 Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát; Gửi kèm theo có Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Quang Đạt lập năm 2021 được Chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm xác nhận và các văn bản pháp lý, tài liệu có liên quan.

Xét Báo cáo số 868/BC-QLĐT ngày 26/8/2024 của Phòng Quản lý đô thị về Thụ lý hồ sơ chấp thuận Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh, tỷ lệ 1/500 Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát. UBND quận Bắc Từ Liêm có ý kiến như sau:

**1. Căn cứ pháp lý:**

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

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012; Luật Quy hoạch ngày 21/11/2017; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị Quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về việc tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng và các văn bản hướng dẫn thực hiện;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập,

thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2022/TT-BXD ngày 27/9/2022 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015;

Căn cứ Tờ trình số 193/TTr-QLDA ngày 27/7/2024 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh, tỷ lệ 1/500 Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát;

Căn cứ Bản vẽ Tổng mặt bằng do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Quang Đạt lập năm 2019 được UBND quận Bắc Từ Liêm chấp thuận ngày 28/8/2019; Ngày 04/3/2022, UBND quận Bắc Từ Liêm đã phê duyệt Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh, tỷ lệ 1/500 Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát tại công Văn số 578/UBND-QLĐT;

Căn cứ Hồ sơ bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Quang Đạt lập đã được Chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm xác nhận;

Căn cứ: Biên bản Hội nghị công khai và lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan, ngày 10/7/2024; Báo cáo số: 811/BC-UBND ngày 02/8/2024 của UBND phường Thượng Cát; Biên bản về việc Niêm yết công khai, ngày 10/6/2024; Biên bản về việc kết thúc Niêm yết công khai, ngày 10/7/2024; Công

văn số: 1241/QLDA ngày 08/8/2024 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm về kết quả tổ chức công khai;

Căn cứ: Biểu danh mục báo cáo dân số của chi cục thống kê huyện Đan Phượng và các xã Liên Trung, Liên Hồng, Liên Hà; Biểu danh mục báo cáo dân số của chi cục thống kê quận Bắc Từ Liêm và phường Thượng Cát về dân số và biến động dân số Quý I năm 2024 *(thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS7)*;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các văn bản pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và tài liệu khác có liên quan.

**2. Kết quả thụ lý hồ sơ:**

***2.1. Về quy hoạch:***

Theo Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015, khu đất UBND quận Bắc Từ Liêm đề xuất đầu tư dự án tại phường Thượng Cát, có vị trí thuộc ô quy hoạch ký hiệu GS7, quy hoạch định hướng chức năng sử dụng là đất dành cho địa phương; đồng thời tại khu đất trên quy hoạch định hướng chức năng bãi đỗ xe có diện tích khoảng 7.540m$^2$; Với các chỉ tiêu quy hoạch chính như sau: Mật độ xây dựng tối đa 55%; Tầng cao công trình tối đa là 3 tầng; Theo Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 23.080,7m$^2$ đất tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm cho UBND quận Bắc Từ Liêm để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát và Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh diện tích đất đấu giá và đất cây xanh, sân, đường tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội; Thực hiện theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1785/QHKT-NSH ngày 25/4/2023 về góp ý chủ trương đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở riêng lẻ thuộc khu đất 2,1ha tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm.

***2.2. Về Bản vẽ Tổng mặt bằng:***

Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015; Văn bản số 3127/QHKT-P1 ngày 30/5/2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc hướng dẫn triển khai các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Bắc Từ Liêm; Trên cơ sở các Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 và Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND Thành phố, UBND quận Bắc Từ Liêm đã có công văn số 2880/UBND-QLĐT ngày 14/9/2023 chấp thuận Bản vẽ Tổng mặt bằng Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 2,1ha, phường Thượng Cát; Văn bản số 1785/QHKT-NSH ngày 25/4/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về góp ý chủ trương đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở riêng lẻ thuộc khu đất 2,1ha tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm và Văn bản Số: 1215 /QHKT-NSH ngày 26/3/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc tham gia ý kiến đối với Hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Khu nhà ở riêng lẻ thuộc khu đất 2,1ha tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan. Hồ sơ bản vẽ Tổng

mặt bằng điều chỉnh do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Quang Đạt lập đã được Chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm xác nhận. UBND quận Bắc Từ Liêm chấp thuận các nội dung chính như sau:

- Cập nhật cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo:

**BẢNG THỐNG KÊ CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT - CHỈ TIÊU QUY HOẠCH**

| TT | Nội dung | Ký hiệu | Diện tích đất | Diện tích xây dựng tối đa | Tổng diện tích sàn tối đa | Mật độ xây dựng tối đa | Tầng cao | Số lô | Dân số | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *(m2)* | *(m2)* | *(m2)* | *(%)* | *(tầng)* | *(lô)* | *(người)* | |
| **A** | **Diện tích đất nghiên cứu lập tổng mặt bằng** | | **23,080.7** | | | | | | | |
| **I** | **Diện tích đất tạm giao** | **GT-MD** | **2,416.4** | | | | | | | *Đất giao thông tạm giao làm đường vào dự án* |
| **II** | **Diện tích đất thực hiện dự án** | | **20,664.3** | **3,714.1** | **11,142.2** | **18.0** | **3** | **29** | **156** | |
| **1** | **Đất nhà ở** | | **6,498** | **3,714.1** | **11,142.2** | | **3** | **29** | **156** | |
| 1.1 | Nhà ở liền kề | LK | 734 | 523.1 | 1,569.2 | 71.3 | 3 | 7 | 28 | *Đất đấu giá Mật độ xây dựng tuân thủ theo Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 và số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND Thành phố Hà Nội: nhà ở chia lô 75%, nhà ở biệt thự 55%* |
| 1.2 | Nhà ở biệt thự | BT | 4,460 | 2,408 | 7,224.0 | 54.0 | 3 | 22 | 88 | |
| - | *Nhà ở biệt thự 1* | *BT-01* | *2,230* | *1,204* | *3,612.0* | *54.0* | *3* | *11* | *44* | |
| - | *Nhà ở biệt thự 2* | *BT-02* | *2,230* | *1,204* | *3,612.0* | *54.0* | *3* | *11* | *44* | |
| 1.3 | Đất nhà ở xã hội | NO | 1,304 | 783 | 2,349 | 60.0 | 3 | | 40 | *Thực hiện theo Dự án riêng* |
| **2** | **Đất bãi đỗ xe** | **P** | **7,812** | | | | | | | *Đất đấu giá Diện tích đất tuân thủ theo Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 20/9/2022 của UBND Thành phố Hà Nội; Bao gồm 165m² đất cây xanh* |
| - | Đất bãi đỗ xe 1 | P-01 | 3,719 | | | | | | | |
| - | Đất bãi đỗ xe - cây xanh 2 | P-02 | 1,766 | | | | | | | |
| - | Đất bãi đỗ xe - cây xanh 3 | P-03 | 2,128 | | | | | | | |
| - | Đất bãi đỗ xe 4 | P-04 | 65 | | | | | | | |
| - | Đất bãi đỗ xe 5 | P-05 | 135 | | | | | | | |
| **3** | **Đất giao thông nội bộ** | **GT** | **6,354.3** | | | | | | | |

* Nội dung điều chỉnh:

- Đối với Đất nhà ở xã hội (lô đất ký hiệu QĐ20): 1.304m$^2$: Cập nhật xác định cụ thể chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số) theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Xác định cụ thể vị trí bố trí đất cây xanh trên bản vẽ Tổng mặt bằng để đảm bảo chỉ tiêu (tối thiểu 1m$^2$/người) trong khu vực dự án (theo quy định tại mục 2.2 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD).

- Các nội dung khác tuân thủ theo Bản vẽ Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận Bắc Từ Liêm chấp thuận ngày 28/8/2019 và Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh, tỷ lệ 1/500 Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử đất khu đất 2,1ha phường Thượng Cát tại công Văn số 578/UBND-QLĐT ngày 04/3/2022.

*(Nội dung chi tiết tại Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Quang Đạt lập được Chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm xác nhận kèm theo).*

**3. Các yêu cầu trong quá trình triển khai tiếp theo:**

***3.1. Các yêu cầu về kiến trúc công trình:***

- Giải pháp thiết kế công trình theo hướng kiến trúc xanh, hình thức kiến trúc công trình hiện đại (vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình...) hài hòa với cảnh quan khu vực, khí hậu và phù hợp với công năng; chức năng sử dụng của công trình, đảm bảo thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên và đáp ứng các quy định về vệ sinh môi trường, tiếp cận sử dụng thuận tiện, kết cấu kỹ thuật, phòng chống cháy nổ, chống động đất... và đảm bảo các quy định chuyên ngành có liên quan.

- Đảm bảo bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ bản thân công trình, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành, các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định khác có liên quan.

***3.2. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:***

+ Đối với việc khớp nối HTKT ngoài dự án: với các Dự án đầu tư xây dựng cầu Thượng Cát và đường hai đầu cầu; Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Vành đai 3,5 đoạn từ cầu Thượng Cát đến đại lộ Thăng Long. Đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với các đơn vị có liên quan kiểm tra rà soát tại những đoạn đường đã và đang xác định Chỉ giới đường đỏ cho các cơ quan, đơn vị này; cần phối hợp với cơ quan sử dụng đất để xác định mốc giao đất cụ thể, tránh chồng chéo, xen kẹt; sử dụng đất tiết kiệm hiệu quả, cần có giải pháp đấu nối, phù hợp cụ thể sẽ được xác định theo thiết kế chi tiết của nút (được thực hiện theo dự án xây dựng riêng).

- Xây dựng hoàn thiện cây xanh, sân vườn, giao thông nội bộ và công trình hạ tầng kỹ thuật (điểm đấu nối cấp, thoát nước, cấp điện, thu gom rác...) trong khu đất dự án đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống chung tại khu vực theo quy hoạch (được các cơ quản quản lý chuyên ngành thỏa thuận). Việc bố trí trạm biến áp, điểm tập kết rác trong khu vực cần có giải pháp kỹ thuật đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường, không gây ảnh hưởng đến khu vực xung quanh (tránh phát sinh khiếu nại).

- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2021/BXD); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2021/BXD); các Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định khác có liên quan.

*3.3. Các yêu cầu khác có liên quan:*

- Triển khai dự án đầu tư phải đảm bảo đúng các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý, đầu tư, xây dựng và quản lý đất theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư..., các quy định hiện hành về lập, thực hiện dự án đầu tư xây dựng; Các yêu cầu cụ thể tại Công văn Số: 1215/QHKT-NSH ngày 26/3/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc tham gia ý kiến đối với Hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Khu nhà ở riêng lẻ thuộc khu đất 2,1ha tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm Liên hệ với cấp có thẩm quyền để cập nhật đồng bộ chức năng sử dụng đất với quy hoạch cấp trên cũng như các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan theo chức năng sử dụng đất được quy định tại Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 16/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp UBND phường Thượng Cát niêm yết công khai Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh tại địa điểm thực hiện dự án và UBND phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm.

UBND quận Bắc Từ Liêm thông báo để Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm được biết. Các bước tiếp theo, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Bắc Từ Liêm nghiên cứu thực hiện đầy đủ theo pháp luật và quy định hiện hành./.

***Nơi nhận:***
- Ban QLDA ĐTXD Quận;
- UBND phường Thượng Cát;
- Lưu VT, QLĐT.

**TM. UỶ BAN NHÂN DÂN**
**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thường Sơn**

## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT

(TRÍCH QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ GIỆ TỶ LỆ 1/2000
ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 287/QĐ-UBND
NGÀY 17/6/2015 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI)




X VỊ TRÍ KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU

## I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 (SỬA ĐỔI, BỔ SUNG 2018);
- LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2014 (SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĂM 2020);
- LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SỐ 66/2014/QH13 NGÀY 25/11/2014;
- LUẬT NHÀ Ở SỐ 65/2014/QH13;
- NGHỊ ĐỊNH SỐ 37/2010/NĐ-CP NGÀY 07/4/2010 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 72/2019/NĐ-CP NGÀY 30/8/2019 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 37/2010/NĐ-CP VỀ LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT VÀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 44/2015/NĐ-CP NGÀY 06/5/2015 CỦA CHÍNH PHỦ QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG;
- THÔNG TƯ SỐ 06/2013/TT-BXD NGÀY 05/5/2013 CỦA BỘ XÂY DỰNG QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC THÔNG TƯ HƯỚNG DẪN THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH SỐ 64/2012/NĐ-CP NGÀY 04/9/2012 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1259/QĐ-TTG NGÀY 26/7/2011 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ PHÊ DUYỆT ĐỀ ÁN ĐIỀU CHỈNH ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG ĐỂ MỞ RỘNG KHÔNG GIAN PHÁT TRIỂN THỦ ĐÔ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 1259/QĐ-TTG NGÀY 26/7/2011 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ PHÊ DUYỆT ĐỀ ÁN ĐIỀU CHỈNH ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG ĐỂ MỞ RỘNG KHÔNG GIAN PHÁT TRIỂN THỦ ĐÔ HÀ NỘI;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 287/QĐ-UBND NGÀY 17/6/2015 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ GIỆ TỶ LỆ 1/2000;
- QUYẾT ĐỊNH SỐ 2030/QĐ-UBND NGÀY 17/5/2016 CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ