

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHÙ ĐỒNG
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG
XÃ PHÙ ĐỒNG

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẦU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU
NHÀ Ở THÁP TẦNG ĐỂ BÁN VÀ XÂY DỰNG BÃI ĐỖ XE, CÔNG VIÊN
CÂY XANH, HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU ĐẤT XÃ THIÊN ĐỨC,
HUYỆN GIA LÂM, TP. HÀ NỘI
(NAY LÀ XÃ PHÙ ĐỒNG, TP. HÀ NỘI).

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

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 quyền sử dụng đất
5	Mẫu tham khảo Giấy ủy quyền
6	Mẫu Phiếu trả giá
7	Mẫu tham khảo Đơn xin xác nhận
8	Hồ sơ pháp lý dự án

THÔNG BÁO

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội)

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

2. Đơn vị có tài sản đấu giá: Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng, địa chỉ: Thôn Thượng, xã Phù Đồng, TP. Hà Nội.

3. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Đơn vị được Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội)”: Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phù Đồng, địa chỉ: số 05, ngõ 505 đường Ninh Hiệp, xã Phù Đồng, TP. Hà Nội.

4. Tài sản đấu giá:

4.1. Vị trí, diện tích khu đất:

Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất theo Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc: Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, cụ thể:

Quy mô, hình thức sử dụng đất:

Trong Tổng diện tích 119.268,3m² đất có:

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là: 44.025,1m²

Trong đó:

+ 34.077,6m² đất nhà ở có mật độ xây dựng 71%; Tầng cao 05 tầng; Số lô đất: 314 lô; Hệ số sử dụng đất 3,55 lần; Dân số dự kiến: 1.256 người; Đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời gian sử dụng đất: Theo thời gian thực hiện dự án đầu tư theo quy định. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được ở ổn định, lâu dài.

+ 9.947,5m² đất xây dựng bãi đỗ xe, trong đó:

Khu đất có ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%; Tầng cao 3 tầng.

03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình.

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; Thời hạn sử dụng đất: theo quy định của pháp luật về đất đai.

- 14.950,3m² đất để xây dựng nhà ở xã hội (thực hiện theo Dự án riêng);

- 60.292,9m² đất, bao gồm:

+ 11.555,4m² đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở;

+ 6.812,2m² đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao thành phố;

+ 1.401,8m² đất hạ tầng kỹ thuật;

+ 40.523,5m² đất đường giao thông.

4.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

4.3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

4.4. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm đã được đăng ký trong:

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Gia Lâm, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 07/12/2021;

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm, được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 08/01/2025.

4.5. Về quy hoạch xây dựng:

Khu đất đấu giá xã Thiên Đức thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9 tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ UBND ngày 9/1/2013, được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019.

4.6. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 28/02/2025, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 1177/QĐ UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm. Trong đó:

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 925.900.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi lăm tỷ, chín trăm triệu 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).

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày Tổ chức 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).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (Nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội).

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 - 2028.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án:

Tổ chức trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được duyệt; có trách nhiệm đầu tư san nền, hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân; khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng; phối hợp với các cơ quan có liên quan để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư san nền; xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh và bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm để tổ chức đấu thầu lựa chọn Tổ chức thực hiện dự án theo quy định. (Theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025)

Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở, đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao Thành phố và đất đường giao thông: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để quản lý, tổ chức thực hiện công tác duy tu duy trì theo quy định.

Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư, xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

4.7. Mục đích, hình thức sử dụng đất (Theo Quyết định 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025):

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất như sau:

- Đối với 34.077,6m² đất để xây dựng nhà ở thấp tầng. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với 9.947,5m² đất để xây dựng bãi đỗ xe (gồm khu đất ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 03 tầng, 03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình). Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

4.8. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- **Giá khởi điểm của vòng 1** là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (theo Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội), cụ thể:

Giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội là: 2.441.019.104.474 đồng, làm tròn **2.441.019.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm bốn mươi một tỷ, không trăm mười chín triệu đồng).

Trong đó:

+ Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 34.077,6 m² đất nhà ở thấp tầng là: 70.134.342 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất là: 2.390.010.067.000 đồng.

+ Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với 9.947,5 m² đất khu đất bãi để xe là: 5.127.825 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất thuê là: 51.009.037.474 đồng.

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

- **Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là:**

Bước giá tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) là: **20.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

4.9. 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 c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **488.203.800.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tám tỷ, hai trăm linh ba triệu, tám trăm nghìn 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 Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng

để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, 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: 09/09/2025; 10/09/2025 và 11/09/2025.

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

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

6.2. Phương thức trả giá: Trả giá lên.

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

7.1. Điều kiện tham gia đấu giá: 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 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan, cụ thể:

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

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm:

Tt	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất	2.441.019.000.000	Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	925.900.000.000	Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội
	Tổng cộng	3.366.919.000.000	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây

xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm không thấp hơn: $20\% \times 3.366.919.000.000 = 673.383.800.000$ đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi ba tỷ, ba trăm tám mươi ba triệu, tám trăm nghìn đồng).

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là $80\% \times 3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000$ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

c) 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 tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. 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.

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 bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

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

g) 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:

Tổ chức cung cấp bản sao có chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở (có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

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

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

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

- 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 20ha trở lên.

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.

7.3. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

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

b) 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.

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

d) Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức tham dự đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu).

e) 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.

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

- Hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của Tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại điểm b, mục 7.1 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.

- 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:

Tổ chức cung cấp bản sao có chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở (có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

- Danh mục các dự án đầu tư mà Tổ chức đang thực hiện (nếu có) tính đến thời điểm nộp hồ sơ (thông tin cụ thể về số lượng các dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, quy mô tính chất từng dự án, tổng mức đầu tư dự án, khối lượng dự án đã thực hiện, khối lượng dự án chưa thực hiện,...). Tổ chức cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực.

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 thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phú Đồng, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Bản chính Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án: Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **80% x 3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

- 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;

- 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, mục 7.1.

- Có văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- 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 tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa cả nước (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác).

Trường hợp Tổ chức trúng đấu giá, trước khi được phê duyệt kết quả trúng đấu giá, Tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

g) Có báo cáo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

h) Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) kèm theo bản sao chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người được ủy quyền; Trường hợp Chứng minh thư nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của Người đại diện Tổ chức tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại).

Tổ chức tham gia đấu giá 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 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 29/08/2025 đến 17h00' ngày 13/09/2025.

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 23/09/2025 đến 17h00' ngày 25/09/2025.



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 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank);

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, 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 25/09/2025** thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 14 giờ 00 phút ngày 29/09/2025 (Thứ Hai) tại Khách sạn Dolce by Wyndham Hanoi Golden Lake – Địa chỉ: B7 Giảng Võ, phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.

Mọi thông tin liên hệ:

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

Nơi nhận:

- Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản;
- UBND xã Phù Đồng;
- Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phù Đồng;
- Các điểm niêm yết theo quy định;
- Lưu VT.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang

Số: 136/2025/QC-DGHDLV

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

QUY CHẾ

Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội)

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật số: 57/2024/QH15 sửa đổi Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu 2024 có hiệu lực từ ngày 15/01/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp

tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Kế hoạch số 45/KH-UBND ngày 22/01/2025 của UBND huyện Gia Lâm về công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 về việc Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 01/2025/HĐDVĐG ngày 18/8/2025 giữa Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Phù Đồng với Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội);

Căn cứ Thông báo số 59/TB-QLĐAĐT-HT ngày 28/8/2025 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phù Đồng về một số nội dung phục vụ xây dựng Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội).

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

CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội).

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

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

2. Phiếu trả giá hợp lệ là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức thực hiện đấu giá tài sản). 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 và là giá trả cho tổng giá trị quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm.

Giá tối thiểu cân bằng giá khởi điểm của từng vòng đấu để đấu giá 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 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội công nhận kết quả trúng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá là: Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội) theo quy định của quy chế này, Luật Đấu giá tài sản; Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 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 bằng hai mươi phần trăm (20%) giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá (theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025).

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

8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế phiên đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá:

3.1. Vị trí, diện tích khu đất:

Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất theo Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc: Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, cụ thể:

Quy mô, hình thức sử dụng đất:

Trong Tổng diện tích 119.268,3m² đất có:

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là: 44.025,1m²

Trong đó:

+ 34.077,6m² đất nhà ở có mật độ xây dựng 71%; Tầng cao 05 tầng; Số lô đất: 314 lô; Hệ số sử dụng đất 3,55 lần; Dân số dự kiến: 1.256 người; Đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời gian sử dụng đất: Theo thời gian thực hiện dự án đầu tư theo quy định. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được ở ổn định, lâu dài.

+ 9.947,5m² đất xây dựng bãi đỗ xe, trong đó:

Khu đất có ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%; Tầng cao 3 tầng.

03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình.

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; Thời hạn sử dụng đất: theo quy định của pháp luật về đất đai.

- 14.950,3m² đất để xây dựng nhà ở xã hội (thực hiện theo Dự án riêng);

- 60.292,9m² đất, bao gồm:

+ 11.555,4m² đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở;

+ 6.812,2m² đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao thành phố;

+ 1.401,8m² đất hạ tầng kỹ thuật;

+ 40.523,5m² đất đường giao thông.

3.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

3.3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

3.4. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm đã được đăng ký trong:

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Gia Lâm, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 07/12/2021;

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm, được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 08/01/2025.

3.5. Về quy hoạch xây dựng:

Khu đất đấu giá xã Thiên Đức thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9 tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ UBND ngày 9/1/2013, được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019.

3.6. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 28/02/2025, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 1177/QĐ UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm. Trong đó:

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 925.900.000.000 đồng (*Chín trăm hai mươi lăm tỷ, chín trăm triệu 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).

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*được tính từ ngày Tổ chức 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*).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (Nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội).

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 - 2028.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án:

Tổ chức trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được duyệt; có trách nhiệm đầu tư san nền, hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân; khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng; phối hợp với các cơ quan có liên quan để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư san nền; xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh và bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm để tổ chức đấu thầu lựa chọn Tổ chức thực hiện dự án theo quy định. (*Theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025*)

Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở, đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao Thành phố và đất đường giao thông: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để quản lý, tổ chức thực hiện công tác duy tu duy trì theo quy định.

Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư, xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

3.7. Mục đích, hình thức sử dụng đất (Theo Quyết định 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025):

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất như sau:

- Đối với 34.077,6m² đất để xây dựng nhà ở thấp tầng. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với 9.947,5m² đất để xây dựng bãi đỗ xe (gồm khu đất ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 03 tầng, 03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình). Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.8. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- **Giá khởi điểm của vòng 1** là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (theo Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội), cụ thể:

Giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội là: 2.441.019.104.474 đồng, làm tròn **2.441.019.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm bốn mươi mốt tỷ, không trăm mười chín triệu đồng).

Trong đó:

- + Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 34.077,6 m² đất nhà ở thấp tầng là: 70.134.342 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất là: 2.390.010.067.000 đồng.

- + Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với 9.947,5 m² đất khu đất bãi đỗ xe là: 5.127.825 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất thuê là: 51.009.037.474 đồng.

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

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là:

Bước giá tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ

thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) là: **20.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

Điều 4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Người có tài sản đấu giá): Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng, địa chỉ: Thôn Thượng, xã Phù Đồng, TP. Hà Nội.

Đơn vị được Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm”: Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Phù Đồng, địa chỉ: số 05, ngõ 505 đường Ninh Hiệp, xã Phù Đồng, TP. Hà Nội.

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

Giấy đăng ký hoạt động số 01/TP-ĐKHĐ do Sở Tư pháp Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/08/2017.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Hồng Hạnh - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

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

Số điện thoại: 0243.211.5234

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

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, 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: **09/09/2025; 10/09/2025 và 11/09/2025.**

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

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): **Từ 08h00’ ngày 29/08/2025 đến 17h00’ ngày 13/09/2025.**

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

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

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

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

2. Tiền đặt trước (căn cứ theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **488.203.800.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tám tỷ, hai trăm linh ba triệu, tám trăm nghìn đồng).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): **Từ 08h00' ngày 23/09/2025 đến 17h00' ngày 25/09/2025.**

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

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

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

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, 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 25/09/2025** thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức trúng đấu giá. Trường hợp tổ chức trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c, khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì tổ chức trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

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 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 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 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan, cụ thể:

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

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm:

Tt	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất	2.441.019.000.000	Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố HN
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	925.900.000.000	Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố HN
	Tổng cộng	3.366.919.000.000	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm không thấp hơn: $20\% \times 3.366.919.000.000 = 673.383.800.000$ đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi ba tỷ, ba trăm tám mươi ba triệu, tám trăm nghìn đồng).

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là $80\% \times 3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000$ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

c) 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 tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. 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.

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 bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

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

g) 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:

Tổ chức cung cấp bản sao có chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở (có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

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

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

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

- 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 20ha trở lên.

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

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

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

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

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

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

đ) Tổ chức không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 Luật đất đai 2024.

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

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

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

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

b) 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.

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

d) Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức tham dự đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu).

e) 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.

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

- 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.

- 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:

Tổ chức cung cấp bản sao có chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở (có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

- Danh mục các dự án đầu tư mà Tổ chức đang thực hiện (nếu có) tính đến thời điểm nộp hồ sơ (thông tin cụ thể về số lượng các dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, quy mô tính chất từng dự án, tổng mức đầu tư dự án, khối lượng dự án đã thực hiện, khối lượng dự án chưa thực hiện,...). Tổ chức cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực.

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 thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Bản chính Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án: Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **80% x 3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

- 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;

- 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.

- Có văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- 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 tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn cả nước (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác).

Trường hợp Tổ chức trúng đấu giá, trước khi được phê duyệt kết quả trúng đấu giá, Tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

g) Có báo cáo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

h) Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) kèm theo bản sao chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người được ủy quyền; Trường hợp Chứng minh

thư nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của Người đại diện Tổ chức tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại).

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

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức tham gia đấu giá cho Tổ công tác xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Giám sát việc thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) làm cơ sở xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

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: 14 giờ 00 phút ngày 29/09/2025 (Thứ Hai) tại Khách sạn Dolce by Wyndham Hanoi Golden Lake – Địa chỉ: B7 Giảng Võ, phường Giảng Võ, 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 (tối thiểu 03 (ba) vòng bắt buộc).
2. Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên.
3. Số Tổ chức tham gia tối thiểu là 02 (hai) tổ chức đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế phiên đấu giá.

Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức cuộc bán đấu giá, nếu không đủ số lượng Tổ chức tham gia đấu giá theo quy định thì Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng quyết định tạm dừng tổ chức cuộc bán đấu giá. Tổ chức đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, hoặc chấp nhận chờ đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

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

1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Tổ chức tham gia đấu giá;
- Đọc Nội quy, Quy chế phiên 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 Tổ chức 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 Tổ chức trúng đấu giá là Tổ chức 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 tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai Tổ chức trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng trả mức giá trả hợp lệ cao nhất thì đấu giá viên tổ chức cho những Tổ chức này 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. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành. Tổ chức rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại Phương án, quy chế đấu 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 tước 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”. 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. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá bằng chữ để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy

định trên phiếu trả giá (ngoài trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

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

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

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

- **Công thức trả giá:** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm (giá sàn) + 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 đìu 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 đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 và Quy chế Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội) đã được Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành;

- Nộp khoản tiền đặt trước theo quy định;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ Trước khi trình phê duyệt kết quả trúng đấu giá, tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

+ 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.

+ Thực hiện đầy đủ phương án đấu giá được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 và quy chế cuộc đấu giá.

+ 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 liên kế cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liên kế không chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp này, người trả giá liên kế 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 vòng đấu đầu tiên bắt buộc theo quy định.

- Người tham gia đấu giá (đại diện Tổ chức) rút lại giá đã trả trước khi đấu giá vi phạm điều hành cuộc bán đấu giá công bố người 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 liên kế trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liên kế 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. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành. Tổ chức rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại phương án đấu giá.

- Tổ chức đã trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà rút lại giá đã trả trước khi Người điều hành phiên đấu giá công bố Tổ chức trúng đấu giá thì phiên đấu giá đối với lô đất này coi như không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Tổ chức trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng khi sau đó không còn Tổ chức tiếp tục tham gia đấu giá).

- Khi đấu giá vi phạm điều hành phiên đấu giá đã công bố Tổ chức trúng đấu giá mà Tổ chức này từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì lô đất coi như đấu giá không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Tổ chức trúng đấu giá khi là Tổ chức trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà không còn Tổ chức nào khác tiếp tục tham gia đấu giá).

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

- Tổ chức trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo quy định.
- Các trường hợp vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước tại Khoản 6, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản.

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

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

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ):

- 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 quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ):

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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 cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang

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

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội
(Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội).**

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phù Đồng.
 - 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 136/2025/TB-ĐGLV ngày 29/08/2025, Quy chế cuộc đấu giá số 136/2025/QC-ĐGLV ngày 29/08/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội) theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 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 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 ; Quy chế cuộc đấu giá số 136/2025/QC-ĐGLV ngày 29/08/2025 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 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

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

GIẤY ỦY QUYỀN

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

Người tham gia đấu giá:

.....

Đăng ký kinh doanh số: cấp ngày tháng năm

cơ quan cấp:

Địa chỉ:

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

ỦY QUYỀN CHO

Ông (bà):

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

Địa chỉ:

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CCCD, giấy ủy quyền ...) quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đổng, TP. Hà Nội) vào hồi giờ phút ngày/..../.....tại.....;
- Trực tiếp tham gia cuộc 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, Quy chế cuộc đấu giá, không được ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả đấu giá cho Bên ủy quyền.

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

Bên ủy quyền

Người được ủy quyền

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

PHIẾU TRẢ GIÁ

(Vòng)

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội)

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

Người tham gia đấu giá:

.....Mã KH:

Đăng ký kinh doanh số: cấp ngày tháng năm

cơ quan cấp:

Địa chỉ:

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

Người được uỷ quyền (nếu có):

Đấu giá sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội):

Giá khởi điểm: đồng/m².

Bước giá: 20.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

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 29 tháng 09 năm 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

(TÊN TỔ CHỨC)

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

Số:

....., ngày tháng năm

ĐƠN XIN XÁC NHẬN

V/v xác nhận không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội

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

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

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

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

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

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

Văn bản xác nhận xin gửi về địa chỉ:

Thời hạn xác nhận: Trước ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (ngày 13/09/2025).

Điện thoại:.....

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT:

(TÊN TỔ CHỨC)

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 1326/QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2021



Ký bởi: Văn phòng Ủy ban
Nhân dân Thành phố
Ngày ký: 18/03/2021
15:27:39 +07:00

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao 138.492m² đất (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) tại xã Đình Xuyên cho UBND huyện Gia Lâm để đấu giá quyền sử dụng đất

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1349/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/3/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao 138.492m² (Bằng chữ: Một trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi hai mét vuông) đất tại xã Đình Xuyên cho UBND huyện Gia Lâm (gồm 100.756,88m² đất nông nghiệp giao cho các hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng; 12.014,92m² đất đường, nương nội đồng; 21.478,6m² đất công do UBND xã Đình Xuyên quản lý; 4.241,6m² đất đã hoàn thành bồi thường, hỗ trợ để GPMB phần nương hoàn trả khi xây dựng tuyến đường Yên Viên – Đình Xuyên – Phù Đồng; UBND huyện Gia Lâm đã có Quyết định thu hồi đất và hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng) để đấu giá quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt tại Quyết định số 4130/QĐ-UBND ngày 20/6/2019, điều chỉnh tại Quyết định số 8094/QĐ-UBND ngày 21/10/2020.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Giải phóng mặt bằng khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đình Xuyên, huyện Gia Lâm do Công ty cổ phần tư vấn Quy hoạch – Kiến trúc Việt Nam lập, được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 26/11/2020.

Trong tổng 138.492m² đất có:

- 49.027,9m² đất để xây dựng nhà ở (mật độ xây dựng trung bình 65%, tầng cao 3-5 tầng). Hình thức sử dụng đất: UBND huyện Gia Lâm được giao đất



không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn: 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 9.947,5m² đất để xây dựng bãi đỗ xe (gồm khu đất ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 3 tầng; 3 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình); Hình thức sử dụng đất: UBND huyện Gia Lâm được giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- 79.516,6m² đất gồm:

- + 2.847,7m² đất để xây dựng nhà trẻ (mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng);
- + 3.345,3m² đất để xây dựng nhà văn hóa (mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 tầng);
- + 55.503,8m² đất cây xanh, giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật;
- + 17.819,8m² đất giao thông, cây xanh thành phố.

Hình thức sử dụng đất: Đối với UBND huyện Gia Lâm được giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng, chủ đầu tư bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

Điều 2. Căn cứ Điều 1 Quyết định này, UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm:

1. Phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định;
2. Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa;

3. Liên hệ với Sở Tài chính để hướng dẫn xác định và nộp số tiền phải nộp để bảo vệ và phát triển diện tích 94.723m² đất trồng lúa khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích phi nông nghiệp theo Nghị định 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ, Quyết định 4970/QĐ-UBND ngày 02/10/2015 của UBND Thành phố vào ngân sách Nhà nước theo quy định;

4. Lập phương án bóc, tách, thu gom, quản lý, tái sử dụng tầng đất canh tác khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trồng lúa sang đất phi nông nghiệp theo Chỉ thị số 08/CT-UBND ngày 19/5/2017 của UBND Thành phố Hà Nội theo quy định;

5. Chịu trách nhiệm về việc hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, khớp nối hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất; Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố; đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND Thành phố về việc lập, thẩm định, phê duyệt, phương án đấu giá quyền sử dụng đất, đối tượng tham gia đấu giá, trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá và kết quả đấu giá theo đúng quy định.

AN TH

10

6. Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích xác định tại Điều 1 Quyết định này; thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư, xây dựng và môi trường.

Điều 3. Trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, UBND huyện Gia Lâm phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì UBND huyện Gia Lâm được gia hạn sử dụng 24 tháng; hết thời hạn được gia hạn mà UBND huyện Gia Lâm vẫn chưa đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất không đúng nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này thì UBND Thành phố thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch kiến trúc, Xây dựng, Cục thuế Thành phố; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND: huyện Gia Lâm, xã Đình Xuyên và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBNDTP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: PCVP, P.ĐT;
- Lưu VT.

HS: 55877.2020.CCQLĐĐ.Ảnh

441(17)



TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Trọng Đông



**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 1052 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND Thành phố

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

Căn cứ Điều 45 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1262/TTr-STNMT-QHKHSDD ngày 20 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

a) Điều chỉnh, bổ sung nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

Từ: “49.027,9 m² đất để xây dựng nhà ở (mật độ xây dựng trung bình 65%, tầng cao 3-5 tầng). Hình thức sử dụng đất: UBND huyện Gia Lâm được giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn: 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.”

Thành: “49.027,9 m² đất gồm: 34.077,6 m² đất để xây dựng nhà ở (mật độ xây dựng trung bình 65%, tầng cao 3-5 tầng). Hình thức sử dụng đất: UBND huyện Gia Lâm được giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn: 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất

ổn định lâu dài; 14.950,3 m² đất (gồm các ô đất ký hiệu LK10, LK11, BT1, BT2) để phát triển nhà ở xã hội, không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng.”

b) Bổ sung một số pháp lý dự án ghi tại Điều 1 Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Các Quyết định số: 4964/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, 545/QĐ-UBND ngày 29/01/2024 và 293/QĐ-UBND ngày 22/01/2025 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư.

c) Điều chỉnh, bổ sung nội dung trách nhiệm của UBND huyện Gia Lâm tại Điều 2, cụ thể như sau:

- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, môi trường, phòng cháy chữa cháy và chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Lý do điều chỉnh: Theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 6648/VP-TNMT ngày 16/6/2023 và quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND Thành phố và quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Trung tâm Thông tin điện tử thành phố Hà Nội; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND: huyện Gia Lâm, xã Đình Xuyên và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

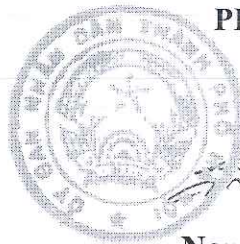
Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (Trung tâm Thông tin điện tử thành phố Hà Nội) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBNDTP Nguyễn Trọng Đông;
- VP UBTP: PCVP, TNMT;
- Lưu: VT, TNMT(Hg).

MHS: H26.14-250106-0008

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



Nguyễn Trọng Đông

Số: 1177 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 28 tháng 02 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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 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 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 23/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư 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 28/NQ-HĐND ngày 08/12/2022 của HĐND Thành phố thông qua Danh mục các dự án thu hồi đất; dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa năm 2023 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 huyện Gia Lâm tại Tờ trình số 15/TTr-UBND ngày 15/01/2024, Tờ trình số 226/TTr-UBND ngày 28/6/2024 (kèm hồ sơ đề xuất) và văn bản số 455/UBND-QLDA ngày 10/02/2025 về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Đình Xuyên, huyện Gia Lâm (nay là xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm) theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị: Sở Quy hoạch - Kiến trúc (văn bản số 927/QHKT-BSH ngày 06/3/2024), Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản số

1509/STNMT-QHKHSĐĐ ngày 06/3/2024), Sở Xây dựng (văn bản số 2545/SXD-PTĐT ngày 08/4/2024), UBND huyện Gia Lâm (văn bản số 534/UBND-QLĐAĐTXD ngày 28/02/202), Bộ Quốc Phòng (văn bản số 5473/BQP-TM ngày 10/12/2024), Cục An ninh Kinh tế - Bộ Công an (văn bản số 413/ANKT-GTXD ngày 13/01/2025); Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 531/BC-KH&ĐT ngày 11/9/2024, báo cáo thẩm định bổ sung số 35/BC-KH&ĐT ngày 23/01/2025 và báo cáo thẩm định bổ sung số 64/BC-KH&ĐT ngày 19/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm với những nội dung như sau:

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

1.1. Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm.

1.2. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng khu nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất thuộc xã Đình Xuyên, huyện Gia Lâm (nay là xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm) được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019.

- Xây dựng công trình nhà ở đồng bộ với công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng khu vực; góp phần hoàn chỉnh quy hoạch phân khu đô thị N9, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn huyện Gia Lâm và thành phố Hà Nội.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn.

- 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 huyện Gia Lâm và Thành phố.

1.3. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 119.268,3m².

- Đất nhà ở thương mại: diện tích đất: 34.077,6m²; diện tích xây dựng: 24.216,7m²; mật độ xây dựng 71%; diện tích sàn xây dựng 121.083,3m²; hệ số sử dụng đất 3,55 lần; tầng cao 5 tầng; số lô đất 314 lô; dân số 1.256 người;

- Đất dự kiến xây dựng nhà ở xã hội: diện tích đất 14.950,3m² (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng);

- Đất bãi đỗ xe: diện tích đất 9.947,5m²; diện tích xây dựng 4.170m²; mật độ xây dựng 41,9%;

- Đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở: diện tích đất 11.555,4 m²;

- Đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao thành phố: diện tích đất 6.812,2m²;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích đất 1.401,8m²; diện tích xây dựng 559,6m²; mật độ xây dựng 40,0%; diện tích sàn xây dựng 559,6m²;

+ Đất đường giao thông: diện tích đất 40.523,5m²;

1.4. Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 925.900.000.000 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 của 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: xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

1.7. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 - 2028.

1.8. Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án:

Tổ chức trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được phê duyệt; có trách nhiệm đầu tư san nền, hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân; khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng; phối hợp với các cơ quan có liên quan để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư san nền; xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh và bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở, đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao Thành phố và đất đường giao thông: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để quản lý, tổ chức thực hiện công tác duy tu duy trì theo quy định.

Đất hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư, xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng 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. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì hướng dẫn UBND huyện Gia Lâm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Hướng dẫn UBND huyện Gia Lâm hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh Quyết định giao đất, báo cáo UBND Thành phố điều chỉnh Quyết định giao đất số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021.

2. Giao UBND huyện Gia Lâm:

- 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;

- Hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND Thành phố theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi thực hiện việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất và bàn giao lại cho UBND huyện Gia Lâm.

- 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 huyện Gia Lâm 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;

- Đảm bảo tiến độ, thời gian thực hiện đối với công tác đầu tư san nền; xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất được bố trí làm nhà ở xã hội. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng phần công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh, Nhà đầu tư bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- 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: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm 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 huyện Gia Lâm một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, ĐT, TNMT, TH;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

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



Dương Đức Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 1701 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
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;
Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;
Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 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, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
Căn cứ Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC;
Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật

Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

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

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 21/TTr-SNNMT-QHKHSDD ngày 12 tháng 3 năm 2025, Tờ trình Bổ sung số 31./TTrBS-SNNMT-QHKHSDD ngày 17 tháng 3 năm 2025;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm”. (kèm theo).

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. UBND huyện Gia Lâm:

- Đăng ký khu đấu giá quyền sử dụng đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm trong Kế hoạch đấu giá năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định.

- 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; đơn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt;

- 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.

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

- Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, quy hoạch, môi trường, phòng cháy chữa cháy và chủ trương đầu tư đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025.

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; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực 1; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm 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 Nguyễn Trọng Đông;
- VPUBTP: PCVP, TH, NNMT;
- Lưu: VT, NNMT.

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



Nguyễn Trọng Đông

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI



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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm.

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 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:

Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND thành phố Hà Nội (được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội) về việc giao 138.492 m² đất (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) tại xã Đình Xuyên cho UBND huyện Gia Lâm để đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Quy mô sử dụng đất:

+ 49.027,9 m² đất gồm: 34.077,6 m² đất để xây dựng nhà ở (mật độ xây dựng trung bình 65%, tầng cao 3-5 tầng); 14.950,3 m² đất để phát triển nhà ở xã hội, không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng;

+ 9.947,5 m² đất để xây dựng bãi đỗ xe;

+ 79.516,6 m² đất gồm (2.847,7 m² đất để xây dựng nhà trẻ, 3.345,3 m² đất để xây dựng nhà văn hóa, 55.503,8 m² đất cây xanh, giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, 17.819,8 m² đất giao thông, cây xanh thành phố)

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - QH04 (tờ số 1 và số 2), tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn Quy hoạch - Kiến trúc Việt Nam lập năm 2019, được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt kèm theo Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 và Sơ đồ kèm theo Bản định vị tọa độ mốc giới ngày 27/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường).

1.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

1.3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

1.4. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm đã được đăng ký trong:

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Gia Lâm, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 07/12/2021;

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm, được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 08/01/2025.

1.5. Về quy hoạch xây dựng:

Khu đất đấu giá xã Thiên Đức thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9 tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 9/1/2013, được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019.

2. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 28/02/2025, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 1177/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, với các 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 dự án:

+ Xây dựng khu nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu đất thuộc xã Đình Xuyên, huyện Gia Lâm (nay là xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm) được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019.

+ Xây dựng công trình nhà ở đồng bộ với công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng khu vực; góp phần hoàn chỉnh quy hoạch phân khu đô thị N9, đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn huyện Gia Lâm và thành phố Hà Nội.

+ Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn.

+ 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 huyện Gia Lâm và Thành phố.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích dự kiến sử dụng: 119.268,3m², trong đó:

+ Đất nhà ở thương mại: diện tích đất: 34.077,6 m², diện tích xây dựng 24.216,7m²; mật độ xây dựng 71%; diện tích sàn xây dựng 121.083,3 m²; hệ số sử dụng đất 3,55 lần; tầng cao 5 tầng; số lô đất 314 lô; dân số 1256 người;

+ Đất dự kiến xây dựng nhà ở xã hội: diện tích đất 14.950,3 m² (không tổ chức đấu giá, thực hiện theo dự án riêng);

+ Đất bãi đỗ xe: diện tích đất 9.947,5 m²; diện tích xây dựng 4.170 m²; mật độ xây dựng 41,9%;

+ Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở: diện tích đất 11.555,4m²;

+ Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao thành phố: diện tích đất 6.812,2 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: diện tích đất 1.401,8 m²; diện tích xây dựng 559,6 m²; mật độ xây dựng 40,0%; diện tích sàn xây dựng 559,6 m²;

+ Đất đường giao thông: diện tích đất 40.523,5m²;

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 925.900.000.000 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).

- Thời hạn hoạt động của 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).

- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 - 2028.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án:

Tổ chức trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được duyệt; có trách nhiệm đầu tư san nền, hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân; khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng; phối hợp với các cơ quan có liên quan để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư san nền; xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh và bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở, đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao Thành phố và đất đường giao thông: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để quản lý, tổ chức thực hiện công tác duy tu duy trì theo quy định.

Đất hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư, xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

Phần II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Gia Lâm.

1.2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Giao UBND huyện Gia Lâm tổ chức lựa chọn công khai, minh bạch, ký hợp đồng thuê tổ

chức có chức năng bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

1.3. UBND huyện Gia Lâm 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 tính cạnh tranh và sát giá thị trường.

2. Thời gian dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2025-2026.

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

3.1. Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án với những nội dung chính như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.
- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất: 44.025,1 m² (gồm: 34.077,6 m² đất nhà ở có mật độ xây dựng 71%, tầng cao 05 tầng, số lô đất 314, hệ số sử dụng đất 3.55 lần, dân số dự kiến 1.256 người; 9.947,5 m² đất xây dựng bãi đỗ xe có mật độ xây dựng 41,9%).
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 - 2028.
- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án:

Tổ chức trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được duyệt; có trách nhiệm đầu tư san nền, hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân; khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng; phối hợp với các cơ quan có liên quan để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư san nền; xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh và bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở, đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao Thành phố và đất đường giao thông: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để quản lý, tổ chức thực hiện công tác duy tu duy trì theo quy định.

Đất hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư, xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

3.2. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

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

- Đối với 34.077,6 m² đất xây nhà ở thấp tầng. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với 9.947,5 m² đất để xây dựng bãi đỗ xe (gồm khu đất ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 03 tầng, 03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình). Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Đối tượng và 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.

- Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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.

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

(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 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố.

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

(3) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì Nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

7 Nguyên tắc đấu giá, phương thức đấu giá, hình thức đấu giá:

7.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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

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

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

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

8. Thủ tục dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá:

8.1. Thủ lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) của Bộ Tài chính quy định khung thủ lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

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 ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định về 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.

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

9.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ)*

- 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.

9.2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá *(theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ):*

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

Số: 2566 /QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

Căn cứ Quyết định số 1347/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc kiện toàn Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-CTHĐ ngày 21/4/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố về việc ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND Thành phố về việc giao 138.492m² đất (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) tại xã Đình Xuyên cho UBND huyện Gia Lâm để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực

hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 315/TTr-SNNMT ngày 21/5 /2025; kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố tại Văn bản số 210/HĐTĐGD-STC ngày 16/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội như sau:

- Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 34.077,6 m² đất nhà ở thấp tầng là: 70.134.342 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất là: 2.390.010.067.000 đồng.

- Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với 9.947,5 m² đất khu đất bãi đỗ xe là: 5.127.825 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất thuê là: 51.009.037.474 đồng.

- Giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội là: 2.441.019.104.474 đồng, làm tròn 2.441.019.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm bốn mươi một tỷ, không trăm mười chín triệu đồng).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trên cơ sở thông số diện tích được xác định tại các Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/3/2021, số 1052/QĐ-UBND ngày 26/02/2025 của UBND Thành phố; Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của UBND huyện Gia Lâm và bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 kèm theo.

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ban hành Quyết định.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

1. UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm: Chỉ thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành tất cả thủ tục, hồ sơ, điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Tổ chức đấu giá công khai, minh bạch đúng quy định của pháp luật. Gửi báo cáo tổng hợp kết quả đấu giá cho Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường.

2. Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về: việc tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá; kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, lựa chọn tài sản so sánh, tính chính

xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Chịu trách nhiệm rà soát phương án xác định giá đất và báo cáo kết quả gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Quy hoạch Kiến trúc; Chi Cục trưởng chi cục Thuế khu vực I; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực I; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm và Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố:
Nguyễn Trọng Đông, Dương Đức Tuấn;
- VPUB: Các PCVP: Đ.Q.Hùng, V.T.Anh;
- Các phòng: KT, ĐT, NNMT;
- Lưu: VT, KT.

(MHS: 6997.2025.KTD_{Chính})



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Trọng Đông

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 2624 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 24 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính phủ số 63/2025/QH15 ngày 18/02/2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024) và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật;

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 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 năm 2024;

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

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

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC;

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

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

địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số
...340./TTr-SNNMT ngày 23 tháng 5 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND Thành phố và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025; Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND Thành phố.

Trong tổng diện tích 119.268,3 m² đất có:

- Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất là: 44.025,1 m² (gồm: 34.077,6 m² đất nhà ở có mật độ xây dựng 71%, tầng cao 05 tầng, số lô đất 314, hệ số sử dụng đất 3.55 lần, dân số dự kiến 1.256 người; 9.947,5 m² đất xây dựng bãi đỗ xe có mật độ xây dựng 41,9%).

Hình thức sử dụng đất:

+ 34.077,6 m² đất xây nhà ở thấp tầng: Đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn thực hiện dự án đầu tư theo quy định. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài.

+ 9.947,5 m² đất để xây dựng bãi đỗ xe (gồm khu đất ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 03 tầng, 03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình): Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; Thời hạn sử dụng đất: theo quy định của pháp luật về đất đai.

- 14.950,3 m² đất để xây dựng nhà ở xã hội (thực hiện theo Dự án riêng).

- 60.292,9 m² đất, bao gồm 11.555,4 m² đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở, 6.812,2 m² đất Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao thành phố, 1.401,8 m² đất hạ tầng kỹ thuật và 40.523,5 m² đất đường giao thông.

Hình thức sử dụng đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch được duyệt, sau đó bàn giao lại cho chính quyền địa phương để quản lý theo quy định.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1/ UBND huyện Gia Lâm:

- Có trách nhiệm tổ chức thực hiện 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 có liên quan.

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

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

- Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Có trách nhiệm thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025;

- Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được duyệt; có trách nhiệm đầu tư san nền, hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân; phối hợp với các cơ quan có liên quan để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực. Việc thực hiện bàn giao, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại Dự án theo quy định của UBND Thành phố và pháp luật hiện hành.

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; Chi Cục thuế khu vực I; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm 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 Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: C/PCVP, NNMT;
- Lưu: VT.
- (QHKHSDĐ) *h*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH *h*



Nguyễn Trọng Đông

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN GIA LÂM**

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

Số: 455 /UBND-QLDA

Gia Lâm, ngày 10 tháng 02 năm 2025

V/v cập nhật địa điểm thực hiện dự án trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Đình Xuyên, huyện Gia Lâm.

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Ngày 14/11/2024, Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1286/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội giai đoạn 2023 – 2025, trong đó có nội dung về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Gia Lâm như sau: “Thành lập xã Thiên Đức trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên là 3,08 km², quy mô dân số là 11.396 người của xã Đình Xuyên và toàn bộ diện tích tự nhiên là 2,70 km², quy mô dân số là 7.452 người của xã Dương Hà. Sau khi thành lập, xã Thiên Đức có diện tích tự nhiên là 5,78 km² và quy mô dân số là 18.848 người”. Ngày 11/9/2024, Sở Kế hoạch đầu tư có Báo cáo thẩm định số 531/BC-KH&ĐT và ngày 23/01/2025 có Báo cáo thẩm định bổ sung số 35/BC-KH&ĐT về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Đình Xuyên, huyện Gia Lâm. Sau khi rà soát, UBND huyện Gia Lâm đề nghị điều chỉnh, cập nhật tên dự án và địa điểm thực hiện Dự án trên, nội dung sau khi cập nhật cụ thể như sau:

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm.

UBND huyện Gia Lâm đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND Thành phố quyết định./.

Nơi nhận:

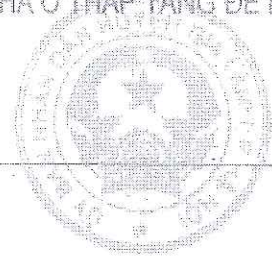
- Như trên;
- UBND Thành phố; (để b/c)
- TT-BTV HU, HĐND Huyện; (để b/c)
- Lưu: VT, QLDA (10).



DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG ĐỂ BÁN VÀ XÂY DỰNG BÃI ĐỖ XE, CÔNG VIÊN CÂY XANH, HẠ TẦNG KỸ THUẬT TẠI KHU ĐẤT XÃ ĐÌNH XUYỀN, HUYỆN GIA LÂM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ ĐÌNH XUYỀN, HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN



GHI CHÚ

——— : RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN

——— : RANH GIỚI KHU ĐẤT PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

||||| : PHẠM VI DỰ ÁN ĐƯỢC UBND HUYỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

