

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;

+ 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 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).

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 $80\% \times 3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000$ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

- 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