CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT

ỦY BÂN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ – HẠ TẦNG

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ô ĐẤT 5-A-CCTP CHỨC NĂNG ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ THUỘC DỰ ÁN XÂY DỰNG HTKT KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐÔNG HỘI, XÃ ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC HỒ SƠ

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

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 182/2026/TB-ĐGHDLV	*Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026*

THÔNG BÁO

Đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, TP. Hà Nội

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

2. Đơn vị có tài sản đấu giá:

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

Ủy ban nhân dân xã Đông Anh.

Địa chỉ: Nhà văn hóa Xã Đông Anh, đường Cao Lỗ, xã Đông Anh, TP. Hà Nội.

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

Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh.

Địa chỉ: Tổ 3, xã Đông Anh, TP. Hà Nội.

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

Quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

3.1. Vị trí, diện tích, khu đất:

- Ô đất 5-A-CCTP thuộc địa giới hành chính xã Đông Anh có diện tích khoảng 6.722 m^2.

- Ranh giới khu đất: Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=17.5m; Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=68m; Phía Nam giáp ô đất có chức năng cây xanh; Phía Bắc giáp ô đất có chức năng bãi đỗ xe.

- Quy mô sử dụng đất: Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 6.722m^2, 09 tầng và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ UBND ngày 09/01/2013; Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ UBND ngày 13/9/2023.

3.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Khu đất hiện nay do UBND xã Đông Anh quản lý.

3.3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Khu đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

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

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 17 Luật Thủ đô năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025): Đối với khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ Quy hoạch chung Thủ đô và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Ô đất đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và được cập nhật là đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho 2 thuê) tại danh mục các công trình dự án thuộc kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Đông Anh được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 19/QĐ UBND ngày 03/01/2025.

3.5. Về quy hoạch xây dựng, ngành lĩnh vực:

Theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 13/9/2023, ô đất đề xuất đấu giá 5-A-CCTP có chức năng là đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê).

3.6. Về hình thức đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê đồng bộ về quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy mô dự án: Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 6.722m2, 09 tầng và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.

(Theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013; Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 13/9/2023).

- Vốn đầu tư dự án: khoảng 281.963.483.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi mốt tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, Việc bố trí chi tiết chỉ tiêu, quy mô, tổ hợp công trình, các hạng mục công trình sẽ được Nhà đầu tư (sau khi trúng đấu giá) chi tiết, cụ thể hóa trong quá trình thỏa thuận, xin ý kiến các Sở, ngành có liên quan để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng các chỉ tiêu, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch ngành được duyệt.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Đông Anh, TP. Hà Nội.

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

3.7. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định cho thuê đất.

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 ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, phố Hà Nội (theo Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh), cụ thể: **11.697.840 đồng/m²** *(Bằng chữ: Mười một triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi đồng trên một mét vuông)*. Tương ứng giá khởi điểm với diện tích 6.722m² đất là **78.632.880.480 đồng** *(Bằng chữ: Bảy mươi tám tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi nghìn bốn trăm tám mươi 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 Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu (theo Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh) là: **100.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông).*

3.9. Trách nhiệm Chủ đầu tư trúng đấu giá (Theo khoản 3, Điều 4 Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh):

Người trúng đấu giá có trách nhiệm: Ngoài nghĩa vụ tài chính về giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện nộp tiền đất bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (nếu có), tiền đầu tư hạng mục hạ tầng khu đấu giá theo quy định.

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

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

Tiền đặt trước *(căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)):* bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **15.726.576.096 đồng** *(Bằng chữ: Mười lăm tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng).*

5. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, 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: **27/10/2026; 28/10/2026 và 29/10/2026.**

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

6.1. 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.

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, cụ thể:

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

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

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: *" Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải đảm bảo 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 dự án đầu tư".*

- Tổng mức đầu tư của dự án theo mục 2 phần I Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), TP. Hà Nội được phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội, điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/3026; Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất

đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm	78.632.880.480	Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	281.963.483.000	Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 của UBND TP Hà Nội, sửa đổi một số điều tại Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/2026
	Tổng cộng	**360.596.363.480**	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn: 20% x 360.596.363.480 = **72.119.272.696 đồng** *(Bằng chữ: Bảy mươi hai tỷ, một trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm chín mươi sáu đồng)* và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức tham gia đấu giá phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là 80% x 360.596.363.480 = **288.477.090.784 đồng** *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi tám tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn, bảy trăm tám mươi tư đồng)*.

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

b3) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền 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.

c) Tổ chức tham gia đấu giá hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương) (Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định 49/2026/NĐ-CP) (Lưu

ý: Nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của Đối tác để chứng minh năng lực kinh nghiệm. Đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng hoặc thỏa thuận nguyên tắc với Nhà đầu tư, được Nhà đầu tư đề xuất để cùng tham gia thực hiện dự án);

d) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

đ) 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

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

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

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

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

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

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

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

a. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá *(trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày)*: **Từ 08h00' ngày 20/10/2026 đến 17h00' ngày 04/11/2026.**

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

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

9. *Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước* *(Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ*

chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): **Từ 08h00' ngày 16/11/2026 đến 17h00' ngày 18/11/2026.**

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

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

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

+ Nội dung: (*Tên tổ chức tham gia đấu giá*) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, 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 18/11/2026** thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày **20/11/2026 (Thứ Sáu)** tại Hội trường Nhà văn hóa xã Đông Anh, đường Cao Lỗ, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Mọi thông tin liên hệ:

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

Nơi nhận:
- *Cổng đấu giá tài sản quốc gia;*
- *Ủy ban nhân dân xã Đông Anh;*
- *Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh;*
- *Các điểm niêm yết theo quy định;*
- *Lưu VT.*

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 182/2026/QC-ĐGHDLV	Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, TP. Hà Nội

Căn cứ:

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

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

- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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

- Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và

sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

- Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh;

- Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/03/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND Thành phố về việc Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Bãi đỗ xe tại ô đất 5-G1 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội -huyện Đông Anh và Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh;

- Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng Thành phố thuộc khu Tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 của UBND xã Đông Anh về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 9190/QĐ-UBND ngày 16/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh;

- Hợp đồng số 136/2025/HĐDVĐG ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

- Phụ lục hợp đồng số 01-136/2026/PLHĐ ngày 20 tháng 5 năm 2026 giữa Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

- Phụ lục hợp đồng số 02-136/2026/PLHĐ ngày 17 tháng 10 năm 2026 giữa Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất

công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội

- Thông báo số 348/TB-QLDA ngày 16/10/2026 của Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh về điều kiện, yêu cầu của tổ chức tham gia đấu giá QSD ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội , xã Đông Anh, 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 ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

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

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

3. Giá trả hợp lệ là: Giá do Tổ chức tham gia đấu giá trả giá được ghi trong phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phát hành và là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất. Giá tối thiểu cần 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 điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá và được Cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá là: Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội theo quy định của quy chế này, Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025; Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/03/2026 và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

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

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

3.1. Vị trí, diện tích, khu đất:

- Ô đất 5-A-CCTP thuộc địa giới hành chính xã Đông Anh có diện tích khoảng 6.722 m^2.

- Ranh giới khu đất: Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=17.5m; Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=68m; Phía Nam giáp ô đất có chức năng cây xanh; Phía Bắc giáp ô đất có chức năng bãi đỗ xe.

- Quy mô sử dụng đất: Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 6.722m^2, 09 tầng và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ UBND ngày 09/01/2013; Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ UBND ngày 13/9/2023.

3.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Khu đất hiện nay do UBND xã Đông Anh quản lý.

3.3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Khu đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

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

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 17 Luật Thủ đô năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025): Đối với khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ Quy hoạch chung Thủ đô và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Ô đất đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và được cập nhật là đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho 2 thuê) tại danh mục các công trình dự án thuộc kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Đông Anh được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 19/QĐ UBND ngày 03/01/2025.

3.5. Về quy hoạch xây dựng, ngành lĩnh vực:

Theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 13/9/2023, ô đất đề xuất đấu giá 5-A-CCTP có chức năng là đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê).

3.6. Về hình thức đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê đồng bộ về quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy mô dự án: Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 6.722m2, 09 tầng và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.

(Theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013; Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 13/9/2023).

- Vốn đầu tư dự án: khoảng 281.963.483.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi mốt tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, Việc bố trí chi tiết chỉ tiêu, quy mô, tổ hợp công trình, các hạng mục công trình sẽ được Nhà đầu tư (sau khi trúng đấu giá) chi tiết, cụ thể hóa trong quá trình thỏa thuận, xin ý kiến các Sở, ngành có liên quan để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng các chỉ tiêu, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch ngành được duyệt.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Đông Anh, TP. Hà Nội.

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

3.7. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định cho thuê đất.

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 ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, phố Hà Nội (theo Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh), cụ thể: **11.697.840 đồng/m²** *(Bằng chữ: Mười một triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi đồng trên một mét vuông)*. Tương ứng giá khởi điểm với diện tích 6.722m² đất là **78.632.880.480 đồng** *(Bằng chữ: Bảy mươi tám tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi nghìn bốn trăm tám mươi 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 Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu (theo Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh) là: **100.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông).*

3.9. Trách nhiệm Chủ đầu tư trúng đấu giá (Theo khoản 3, Điều 4 Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh):

Người trúng đấu giá có trách nhiệm: Ngoài nghĩa vụ tài chính về giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện nộp tiền đất bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (nếu có), tiền đầu tư hạng mục hạ tầng khu đấu giá theo quy định.

Điều 4. Đơn vị có tài sản đấu giá:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ủy ban nhân dân xã Đông Anh, địa chỉ: Nhà văn hóa Xã Đông Anh, đường Cao Lỗ, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá: Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh, địa chỉ: Tổ 3, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

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

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

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

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, 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: **27/10/2026; 28/10/2026 và 29/10/2026.**

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

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá *(trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày):* **Từ 08h00' ngày 20/10/2026 đến 17h00' ngày 04/11/2026.**

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

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

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

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

2. Tiền đặt trước *(căn cứ theo điểm b, khoản 1a Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024)):* bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **15.726.576.096 đồng** *(Bằng chữ: Mười lăm tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, không trăm chín mươi sáu 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 16/11/2026 đến 17h00' ngày 18/11/2026 (trừ ngày nghỉ).**

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau:

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

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

+ Nội dung: (*Tên tổ chức tham gia đấu giá*) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, 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 **18/11/2026** thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

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

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

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

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

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

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

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: *" Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải đảm bảo 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 dự án đầu tư".*

- Tổng mức đầu tư của dự án theo mục 2 phần I Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), TP. Hà Nội được phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội, điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/3026; Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất tính theo giá khởi điểm	78.632.880.480	Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	281.963.483.000	Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 của UBND TP Hà Nội, sửa đổi một số điều tại Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/2026
	Tổng cộng	**360.596.363.480**	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn: 20% x 360.596.363.480 = **72.119.272.696 đồng** *(Bằng chữ: Bảy mươi hai tỷ, một trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm chín mươi*

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

Tổ chức tham gia đấu giá phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là 80% x 360.596.363.480 = **288.477.090.784 đồng** *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi tám tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn, bảy trăm tám mươi tư đồng).*

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

b3) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền 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.

c) Tổ chức tham gia đấu giá hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương) (Căn cứ Điểm b, Khoản 6, Điều 13, Nghị định 49/2026/NĐ-CP) (Lưu ý: Nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của Đối tác để chứng minh năng lực kinh nghiệm. Đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng hoặc thỏa thuận nguyên tắc với Nhà đầu tư, được Nhà đầu tư đề xuất để cùng tham gia thực hiện dự án);

d) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

đ) 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;

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

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

h) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án

kinh doanh bất động sản khác (căn cứ theo khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP)):

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

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

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

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

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

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

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

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm

liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán;

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

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

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

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

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

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

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

đ) Tổ chức không thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 Luật đất đai 2024.

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

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

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ2) Bản chính/Bản sao chứng thực Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (Vốn vay tối đa 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 **288.477.090.784 đồng** *(Bằng chữ: Hai trăm tám mươi tám tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn, bảy trăm tám mươi tư đồng)*).

đ3) Trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có Văn bản cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ theo quy định của pháp luật của từng dự án (bao gồm cả dự án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

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

Trường hợp Tổ chức đang không thực hiện dự án đầu tư nào khác, Tổ chức phải có văn bản giải trình về việc đang không thực hiện dự án đầu tư khác và có Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.

đ4) Tài liệu chứng minh 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, bao gồm:

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

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

đ6) Bản sao tài liệu chứng minh Tổ chức hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương), cụ thể:

Tài liệu chứng minh nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) đã tham gia góp vốn thực hiện dự án (Hợp đồng dự án có sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt dự án, giấy phép xây dựng hoặc biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng hoặc các tài liệu khác chứng minh nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) đã hoặc đang thực hiện dự án) hoặc tài liệu chứng minh nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) là nhà thầu thi công, xây dựng dự án dân dụng (cao ốc, tòa nhà, nhà ở,...) (Hợp đồng thi công xây lắp,

biên bản nghiệm thu, hoặc tài liệu khác chứng minh nhà đầu tư đã hoặc đang thực hiện xây dựng, thi công công trình) hoặc tài liệu chứng minh nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) tham gia vào quá trình vận hành, quản lý tòa nhà (Hợp đồng kinh doanh, quản lý, vận hành tòa nhà hoặc các tài liệu khác chứng minh nhà đầu tư đã hoặc đang tham gia vận hành, quản lý tòa nhà).

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

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

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

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

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

Lưu ý:

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

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

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: 08 giờ 30 phút ngày **20/11/2026** ***(Thứ Sáu)*** tại Hội trường Nhà văn hóa xã Đông Anh, đường Cao Lỗ, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

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

1. 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.

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 đấu giá, Quy chế cuộc 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 đầu giá cuối cùng được xác định là Tổ chức trúng đấu giá, Đấu giá viên công bố Tổ chức trả giá cao nhất và công bố Tổ chức đó là người trúng đấu giá.

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

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

Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) Tổ chức tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là Tổ chức trúng giá.

Trường hợp có từ hai Tổ chức trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những Tổ chức cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những Tổ chức có giá trả cao nhất có Tổ chức

tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho Tổ chức đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu Tổ chức đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả Tổ chức có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Tổ chức trúng đấu giá.

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

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

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

3. Xác định Tổ chức trúng đấu giá:

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

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

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

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

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

- **Công thức trả giá**: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm (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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Quyền của Tổ chức tham gia đấu giá:

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

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

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

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

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

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

- Nộp khoản tiền đặt trước theo quy định;

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

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

Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. 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 Đông Anh và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

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

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

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

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

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

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

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

+ Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

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

2. Rút lại giá đã trả:

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

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá (đại diện Tổ chức) trả giá thấp hơn giá khởi điểm theo quy định của vòng đấu; Người tham gia đấu giá không tham gia trả giá 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 viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá.

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

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

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

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

Điều 20. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo mục 9 phần II Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025; Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/03/2026):

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; khoản 3 Điều 18 Nghị định số

126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ và đề xuất của UBND xã Đông Anh tại dự thảo điều chỉnh Phương án):

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người thuê đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo;

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

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

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

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

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang

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

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: - Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh;
- 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 182/2026/TB-ĐGHDLV ngày 19/10/2026, Quy chế cuộc đấu giá số 182/2026/QC-ĐGHDLV ngày 19/10/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 và số 1254/QĐ-UBND ngày 23/03/2026.

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 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 và số 1254/QĐ-UBND ngày 23/03/2026; Quy chế cuộc đấu giá số 182/2026/QC-ĐGHDLV ngày 19/10/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt .

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

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

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

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

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

Mẫu tham khảo

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

GIẤY UỶ QUYỀN

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

Người tham gia đấu giá: .....
.....
Đăng ký kinh doanh số: ..... cấp ngày ..... tháng ..... năm .....
cơ quan cấp: .....
Địa chỉ: .....

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

UỶ QUYỀN CHO

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

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia phiên đấu giá (xuất trình CCCD, giấy uỷ quyền ...) quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội vào hồi .... giờ ..... phút ngày ...../...../..... Tại .....
.....
- Trực tiếp tham gia phiên đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ghi giá trả và ký nhận vào phiếu trả giá và thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

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

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

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

Bên uỷ quyền **Người được ủy quyền**

Mẫu

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

PHIẾU TRẢ GIÁ

(Vòng .....)

Quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, TP. Hà Nội

Kính gửi: - Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh.
- Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

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

Đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội:

Giá khởi điểm: ..... đồng/m² (*Bằng chữ: .....*).
Bước giá: ..... đồng/m² (*Bằng chữ: .....*).
Tôi xin trả giá là:..... đồng/m².
(Bằng chữ:.....
..... đồng trên một mét vuông).

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

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

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

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3102 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 21 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh.

UỶ 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 367/TTr-SNNMT ngày 29 tháng 5 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt "Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh". (kèm theo).

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. UBND huyện Đông Anh:

- Đăng ký khu đấu giá quyền sử dụng đất xã Đông Hội, huyện Đông Anh 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; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

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

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

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

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.

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 Đông Anh 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.

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 ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh.

(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:

- Ô đất 5-A-CCTP thuộc địa giới hành chính xã Đông Hội, huyện Đông Anh có diện tích khoảng 6.722 m^2.

- Ranh giới khu đất: Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=17.5m; Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=68m; Phía Nam giáp ô đất có chức năng cây xanh; Phía Bắc giáp ô đất có chức năng bãi đỗ xe.

- Quy mô sử dụng đất: Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 6.722m2, 09 tầng và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013; Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 13/9/2023.

1.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Khu đất hiện nay do UBND huyện Đông Anh quản lý.

1.3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Khu đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

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

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 17 Luật Thủ đô năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025): Đối với khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ Quy hoạch chung Thủ đô và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Ô đất đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và được cập nhật là đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho

thuê) tại danh mục các công trình dự án thuộc kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Đông Anh được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 03/01/2025.

1.5. Về quy hoạch xây dựng, ngành lĩnh vực:

Theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 13/9/2023, ô đất đề xuất đấu giá 5-A-CCTP có chức năng là đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê).

2. Về hình thức đầu tư:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê đồng bộ về quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy mô dự án: Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 6.722m2, 09 tầng và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.

(Theo Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013; Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4593/QĐ-UBND ngày 13/9/2023).

- Vốn đầu tư dự án: khoảng 281.963.483.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi mốt tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, Việc bố trí chi tiết chỉ tiêu, quy mô, tổ hợp công trình, các hạng mục công trình sẽ được Nhà đầu tư (sau khi trúng đấu giá) chi tiết, cụ thể hóa trong quá trình thỏa thuận, xin ý kiến các Sở, ngành có liên quan để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng các chỉ tiêu, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch ngành được duyệt.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Đông Hội, huyện Đông Anh.

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

Phần II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1.1. Đơn vị chịu trách nhiệm thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Đông Anh .

1.2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Giao UBND huyện Đông Anh 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 Đông Anh 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 (quyền sử dụng khu đất đã hoàn thành GPMB), mục đích, hình thức và thời gian 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: Diện tích khu đất thực hiện dự án khoảng 6.722m2, 09 tầng và 01 tầng hầm, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.
- Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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/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 Đông Anh 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. Thù lao dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá:

8.1. Thù 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 thù 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	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1254 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND Thành phố về việc Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Bãi đỗ xe tại ô đất 5-G1 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội -huyện Đông Anh và Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh.

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

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

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

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

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: Số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân

dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số ...1..5..4.../TTr-SNNMT ngày10 tháng 3 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Điều chỉnh, bổ sung, thay thế một số nội dung tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Bãi đỗ xe tại ô đất 5-G1 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội -huyện Đông Anh, như sau:

1.1. Thay thế cụm từ *"UBND huyện Đông Anh"* thành *"UBND xã Đông Anh"* tại khoản 1 Điều 2, Điều 3 Quyết định và mục 1, 7.1 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định;

1.2. Thay thế cụm từ *"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"* thành *"Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 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 37/2024/QH15"* tại mục 1.2 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định.

1.3. Điều chỉnh nội dung tại mục 3.2 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định thành: *"Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định cho thuê đất".*

1.4. Điều chỉnh nội dung tại mục 9 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định thành:

"9.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ và đề xuất của UBND xã Đông Anh tại dự thảo điều chỉnh Phương án):

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người thuê đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo;

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người thuê đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp 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, được

sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ):

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

1.5. Các nội dung khác tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND Thành phố và các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Điều chỉnh, bổ sung, thay thế một số nội dung tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, như sau:

2.1. Thay thế cụm từ *"UBND huyện Đông Anh"* thành *"UBND xã Đông Anh"* tại khoản 1 Điều 2, Điều 3 Quyết định và mục 1, 7.1 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định;

2.2. Thay thế cụm từ *"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"* thành *"Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 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 37/2024/QH15"* tại mục 1.2 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định.

2.3. Điều chỉnh nội dung tại mục 3.2 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định thành: *"Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư theo đúng mục đích sử dụng đất với thời hạn 50 (năm mươi) năm kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định cho thuê đất".*

2.4. Điều chỉnh nội dung tại mục 9 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo Quyết định thành:

"9.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: (theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e Khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ và đề xuất của UBND xã Đông Anh tại dự thảo điều chỉnh Phương án):

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người thuê đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo;

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người thuê đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp 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, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ):

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

2.5. Các nội dung khác tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

Nơi nhận:
- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND TP; *(để báo cáo)*
- PCT UBND TP Nguyễn Xuân Lưu;
- VPUB: CVP, PCVP Đ.Q.Hùng, TH, NNMT;
- Lưu: VT.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Xuân Lưu

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐÔNG ANH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 8869/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 01 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng Thành phố thuộc khu Tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

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

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các Thông tư: số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố ban hành quy định về bảng giá đất mới, áp dụng từ ngày 01/01/2026;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 của UBND Thành phố về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/07/2026 Về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung của Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND Thành phố về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; ban hành trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UB ngày 8/3/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 262.229m2 đất tại xã Đông Hội và Mai Lâm, huyện Đông Anh (trước đây); giao cho Ban Quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội - huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/06/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng công cộng thành phố thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội - huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND Thành phố về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Bãi đỗ xe tại ô đất 5-G1 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội -huyện Đông Anh và Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 3015/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt giá đất để tính giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất 5-A-CCTP có chức năng đất công cộng Thành phố thuộc khu Tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế xã Đông Anh tại Tờ trình số 1847/TTr-KT ngày 30/9/2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Ô đất 5-A-CCTP chức năng công cộng thành phố thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội - huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh) là **11.697.840** đồng/m² *(Bằng chữ: Mười một triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi đồng trên một mét vuông)*. Tương ứng giá khởi điểm với diện tích 6.722m² đất là **78.632.880.480** đồng *(Bằng chữ: Bảy mươi tám tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu tám trăm tám mươi nghìn bốn trăm tám mươi đồng)*.

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá QSD đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng trong thời gian Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố và hệ số điều chỉnh giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND Thành phố còn hiệu lực thi hành.

Điều 2. Phê duyệt Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: 100.000 đồng/m^2. *(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông)*

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3015/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh.

Điều 4. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

1. Phòng Kinh tế có trách nhiệm hướng dẫn người trúng đấu giá liên hệ các Sở, ban ngành để xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định.

2. Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh có trách nhiệm thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo công khai, minh bạch, đúng quy định sau khi hoàn thành tất cả thủ tục, hồ sơ, điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Sau khi tổ chức đấu giá, Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả đấu giá để Phòng Kinh tế tổng hợp, trình người có thẩm quyền phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo đúng quy định.

3. Người trúng đấu giá có trách nhiệm: Ngoài nghĩa vụ tài chính về giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải thực hiện nộp tiền đất bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (nếu có), tiền đầu tư hạng mục hạ tầng khu đấu giá theo quy định.

Điều 5. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Xã; Trưởng Phòng Kinh tế Xã, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng Xã; Trưởng Phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước Khu vực I và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- TT ĐU, HĐND xã; (để b/c)
- Lãnh đạo UBND xã
- Ban QLDA xã;
- Lưu: VT, KT.(Dung)

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5560 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dân 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 số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động 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 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;

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 955/TTr-SNNMT-QHKHSDĐ ngày 07/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội theo Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025; Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt theo quy định tại Quyết định số 4969/QĐ-UBND ngày 03/10/2025.

Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất: 6.722m2 *(Sáu nghìn, bảy trăm hai mươi hai mét vuông)*.

Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Phương thức: Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được cho thuê đất).

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. UBND xã Đông Anh:

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

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc công khai hồ sơ và tổ chức đấu giá; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và 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.

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

- Có trách nhiệm thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt;

- Có trách nhiệm xây dựng công trình đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá. Đồng thời, được sử dụng các hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt; hạ tầng bên ngoài dự án: Đối với bên ngoài phạm vi dự án, Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án theo quy định. Các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng sẽ được bàn giao cho chính quyền địa phương (UBND xã Đông Anh) quản lý và vận hành theo quy định về phân cấp và theo các quy định, pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND xã Đông Anh 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 Trương Việt Dũng;
- VPUB: CVP, PCVP B.V.Thắng;
- TH, NNMT;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trương Việt Dũng

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐÔNG ANH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 9190 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày16 tháng10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh.

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố ban hành quy định về bảng giá đất mới, áp dụng từ ngày 01/01/2026;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 của UBND Thành phố về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UB ngày 8/3/2006 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 262.229m2 đất tại xã Đông Hội và Mai Lâm, huyện Đông Anh (trước đây); giao cho Ban Quản lý dự án hạ tầng Tả Ngạn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội - huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Bãi đỗ xe tại ô đất 5-G1 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội - huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND Thành phố về việc Phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Bãi đỗ xe tại ô đất 5-G1 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Đông Hội -huyện Đông Anh và Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc Khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của UBND xã Đông Anh Về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 1938/TTr-PKT ngày 14/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh phần Căn cứ từ *"Căn cứ Quyết định số 3015/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt giá đất để tính giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội"* thành *"Căn cứ Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 1/10/2026 của UBND xã Đông Anh Về việc phê duyệt điều chỉnh giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội"*

2. Điều chỉnh Điều 1 Từ *"Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội theo Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá đã được UBND*

Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 (Điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/2026), Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được UBND xã Đông Anh phê duyệt theo quy định tại Quyết định số 3015/QĐ-UBND ngày 04/5/2026." thành *""Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ô đất 5-A-CCTP chức năng đất công cộng thành phố thuộc dự án Xây dựng HTKT khu tái định cư Đông Hội theo Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 (Điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định 1254/QĐ-UBND ngày 23/3/2026), Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được UBND xã Đông Anh phê duyệt theo quy định tại Quyết định số 8869/QĐ-UBND ngày 1/10/2026"*

Điều 2. Các nội dung khác tại Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 không thay đổi.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng Phòng Kinh tế, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng; Trưởng Phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước Khu vực I và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND Xã;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

SAO Y; VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN; 13/09/2023 11:13:21 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4593/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 13 tháng 9 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500)
Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị
tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV.

Địa điểm: xã Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội

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 Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý cây xanh đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N9 tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 05 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các xã Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 176/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 05 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các xã Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3977 /TTr-QHKT ngày 21/8/2023; Báo cáo thẩm định số 3978/BC-QHKT ngày 21/8/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV thuộc các xã Mai Lâm và Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu.

a. Vị trí, ranh giới:

Khu đất nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính xã Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội, ranh giới như sau:

- Ranh giới ô đất 5-A-CC:

+ Phía Đông: giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=17.5m.

+ Phía Tây: giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=68m.

+ Phía Nam: giáp ô đất có chức năng cây xanh.

- Ranh giới ô đất II-2-CCKV:

+ Phía Đông: giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=17.5m.

+ Phía Tây: giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=30m.

+ Phía Nam: giáp ô đất có chức năng trường dạy nghề.

+ Phía Bắc: giáp tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=40m.

b. Quy mô:

Tổng diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 17.107m^2, trong đó:

+ Ô đất 5-A-CC: quy mô diện tích khoảng 6.722m^2.

+ Ô đất II-2-CCKV: quy mô diện tích khoảng 10.385m^2.

2. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh.

a. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013; Quyết định thu hồi, giao đất số 2051/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của UBND Thành phố.

- Xây dựng một khu đô thị hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo vệ sinh môi trường đô thị; phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội; tạo bộ mặt kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại đóng góp và cảnh quan kiến trúc chung của khu vực huyện Đông Anh.

- Khai thác quỹ đất hợp lý, đảm hiệu quả sử dụng và đầu tư.

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt là cơ sở pháp lý để lập và triển khai dự án theo quy định; làm cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N9, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt; tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Kết nối hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan và khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với khu vực.

- Các nội dung khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của đồ án này được giữ nguyên theo Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các xã Mai Lâm, Đông Hội, huyện Đông Anh và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại các ô đất 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B4, 5.B5 đã được phê duyệt.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch.

a. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 và Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định số 176/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005:

- Ô đất ký hiệu 5-A-CC có chức năng là đất công cộng đơn vị ở (hành chính, y tế, văn hóa, TDTT, CLB, chợ,..); các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích đất 6.720m2; Mật độ xây dựng 39%, tầng cao 2-3 tầng (tầng cao trung bình 2,48 tầng); hệ số sử dụng đất 0,97 lần.

- Ô đất ký hiệu II-2-CCKV có chức năng là đất công cộng khu vực; các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Diện tích đất 10.390m2; Mật độ xây dựng 35,8%, tầng cao 5-7 tầng (tầng cao trung bình 5,68 tầng); hệ số sử dụng đất 2,03 lần.

Để phù hợp với: Định hướng Quy hoạch phân khu đô thị N9 (hoán đổi chức năng sử dụng đất so với Quy hoạch chi tiết được duyệt); Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của UBND Thành phố về việc thu hồi, giao 17.107m^2 đất thuộc ô đất ký hiệu 5-A và II-2; nhu cầu thực tế của địa phương và nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất phục vụ đấu giá, nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết như sau:

- Điều chỉnh ký hiệu lô đất 5-A-CC thành 5-A-CCTP: quy mô diện tích từ 6.720m^2 thành 6.722m^2; chức năng đất công cộng đơn vị ở thành đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê) với chỉ tiêu quy hoạch: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 09 tầng, hệ số sử dụng đất 3,45 lần.

- Điều chỉnh lô đất ký hiệu II-2-CCKV có quy mô diện tích từ 10.390m^2 thành 10.385m^2; chức năng đất công cộng khu vực thành 04 lô đất với chức năng và chỉ tiêu quy hoạch như sau:

+ Lô đất ký hiệu II-2-CC1-1 xây dựng trụ sở Công an xã Đông Hội: Diện tích đất 1.500m^2; mật độ xây dựng 38%; tầng cao 5 tầng; hệ số sử dụng đất 1,63 lần.

+ Lô đất ký hiệu II-2-CC1-2 xây dựng trụ sở Ban chỉ huy Quân sự xã Đông Hội: Diện tích đất 1.005m^2; mật độ xây dựng 40%; tầng cao 5 tầng; hệ số sử dụng đất 1,99 lần.

+ Lô đất ký hiệu II-2-CC2 xây dựng Nhà văn hóa khu dân cư khu tái định cư: Diện tích đất 1.500m^2; mật độ xây dựng 40%; tầng cao 5 tầng; hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

+ Lô đất ký hiệu II-2-CC3 xây dựng Siêu thị: Diện tích đất 6.380m^2; mật độ xây dựng 39,72%; tầng cao 6 tầng; hệ số sử dụng đất 1,86 lần.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trước và sau điều chỉnh

Stt	Nội dung	Quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định 175/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005	Nội dung điều chỉnh			
A	Ký hiệu lô đất	5-A-CC	5-A-CCTP			
1	Chức năng sử dụng đất	Đất công cộng đơn vị ở (hành chính, y tế, văn hóa, TDTT, CLB, chợ...)	Đất công cộng thành phố (tổ hợp thương mại dịch vụ kết hợp văn phòng cho thuê)			
2	Diện tích đất	6.720m^2	6.722m^2			
3	Mật độ xây dựng	39%	40%			
4	Tầng cao	2-3 tầng (cao TB 2,48 tầng)	09 tầng và 01 tầng hầm			
5	Hệ số sử dụng đất	09,7 lần	3,45 lần			
B	Ký hiệu lô đất	II-2-CCKV	II.2-CC1-1	II.2-CC1-2	II.2-CC2	II.2-CC3
1	Chức năng sử dụng đất	Đất công cộng khu vực	Đất công cộng đơn vị ở (Trụ sở Công an xã)	Đất công cộng đơn vị ở (trụ sở BCH Quân sự xã)	Đất công cộng đơn vị ở (Nhà văn hóa khu dân cư)	Đất công cộng đơn vị ở (Siêu thị)
2	Diện tích đất	10.390m^2	10.385m^2			
			1.500m^2	1.005m^2	1.500m^2	6.380m^2
3	Mật độ xây dựng	35,8%	38%	39,76%	40%	39,72%
4	Tầng cao	5-7 tầng (cao TB 5,68 tầng)	5 tầng	5 tầng	5 tầng	6 tầng và 01 tầng hầm
5	Hệ số sử dụng đất	2,03 lần	1,63 lần	1,99 lần	2,0 lần	1,68 lần

Ghi chú:

- Quy mô diện tích đất theo Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của UBND Thành phố và được xác định chính xác trong quá trình cắm mốc giao đất để thực hiện dự án.

- Quá trình lập và thực hiện dự án đầu tư xây dựng có thể vi chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc. Tuy nhiên, cần đảm bảo: Chỉ tiêu quy hoạch tối đa được khống chế tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành; tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thoát người khi có sự cố; đảm bảo diện tích đỗ xe phục vụ công trình theo quy định.

- Các nội dung có liên quan đến ô đất 5-A-CC và II-2-CCKV tại Điều lệ quản lý xây dựng Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 176/2005/QĐ-UB ngày 04/11/2005 được điều chỉnh và thực hiện theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch này.

b. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Tuân thu Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế được xác lập trong đồ án quy hoạch được duyệt; tuân thu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

- Giải pháp không gian kiến trúc: Tại các ô đất, công trình được quy hoạch cao 5, 6 và 9 tầng có chức năng công cộng được kết hợp với sân vườn, cây xanh, đường nội bộ, lối lên xuống tầng hầm (nếu có) tạo không gian kiến trúc hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Đảm bảo diện tích trồng cây xanh trong từng ô đất tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Yêu cầu về công trình: Quy mô xây dựng công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tối đa), khoảng lùi xây dựng công trình nổi, ranh giới xây dựng công trình ngầm thực hiện theo bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phù hợp với các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan; hình thức kiến trúc công trình hiện đại, vật liệu hoàn thiện, màu sắc hài hòa đúng với chức năng công trình (công trình công cộng), phù hợp cảnh quan khu vực.

c. Quy hoạch hạ tầng kĩ thuật:

- Giữ nguyên nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất 5.A-CCTP, II.2-CC1, 2, 3 theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các xã Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 175/2005/QĐ-UBND ngày 04/11/2005 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2028/QĐ-UBND ngày 17/5/2012. Việc nâng công suất trạm biến áp, tăng dung lượng tủ cáp thuê bao đáp ứng nhu cầu sử dụng của công trình sẽ được xác định trong cụ thể quá trình lập dự án đầu tư.

- Về đỗ xe: Xây dựng 01 tầng hầm tại các ô đất 5.A.CCTP (diện tích khoảng 5000m2), ô II.2-CC3 (diện tích khoảng 4400m2) và bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên các ô II.2-CC1, II.2-CC2 đáp ứng nhu cầu đỗ xe của các ô quy hoạch. Giải pháp bố trí đỗ xe cụ thể sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập dự án đầu tư. Cho phép nghiên cứu phạm vi xây dựng tầng hầm tối đa trùng chỉ giới đường đỏ ô đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Cầu Nhật Tân, Đường 5 kéo dài và các dự án phát triển đô thị tại các ô quy hoạch ký hiệu 5-A-CC và II-2-CCKV thuộc các xã Mai Lâm và Đông Hội, huyện Đông Anh phù hợp với quyết định này.

- Giao UBND huyện Đông Anh: Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội tổ chức công bố công khai điều chỉnh quy hoạch chi tiết để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết. Chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lí các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

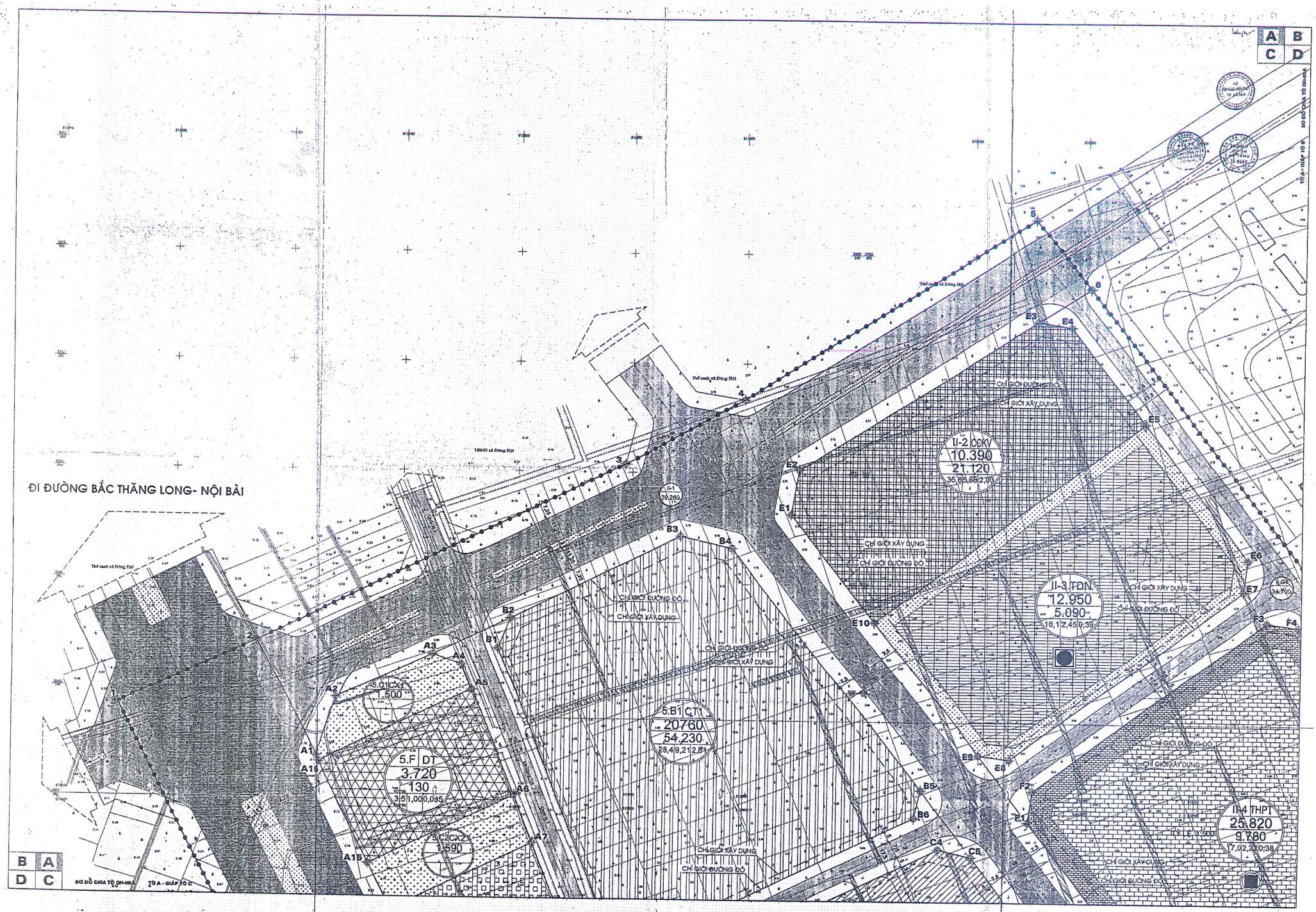
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

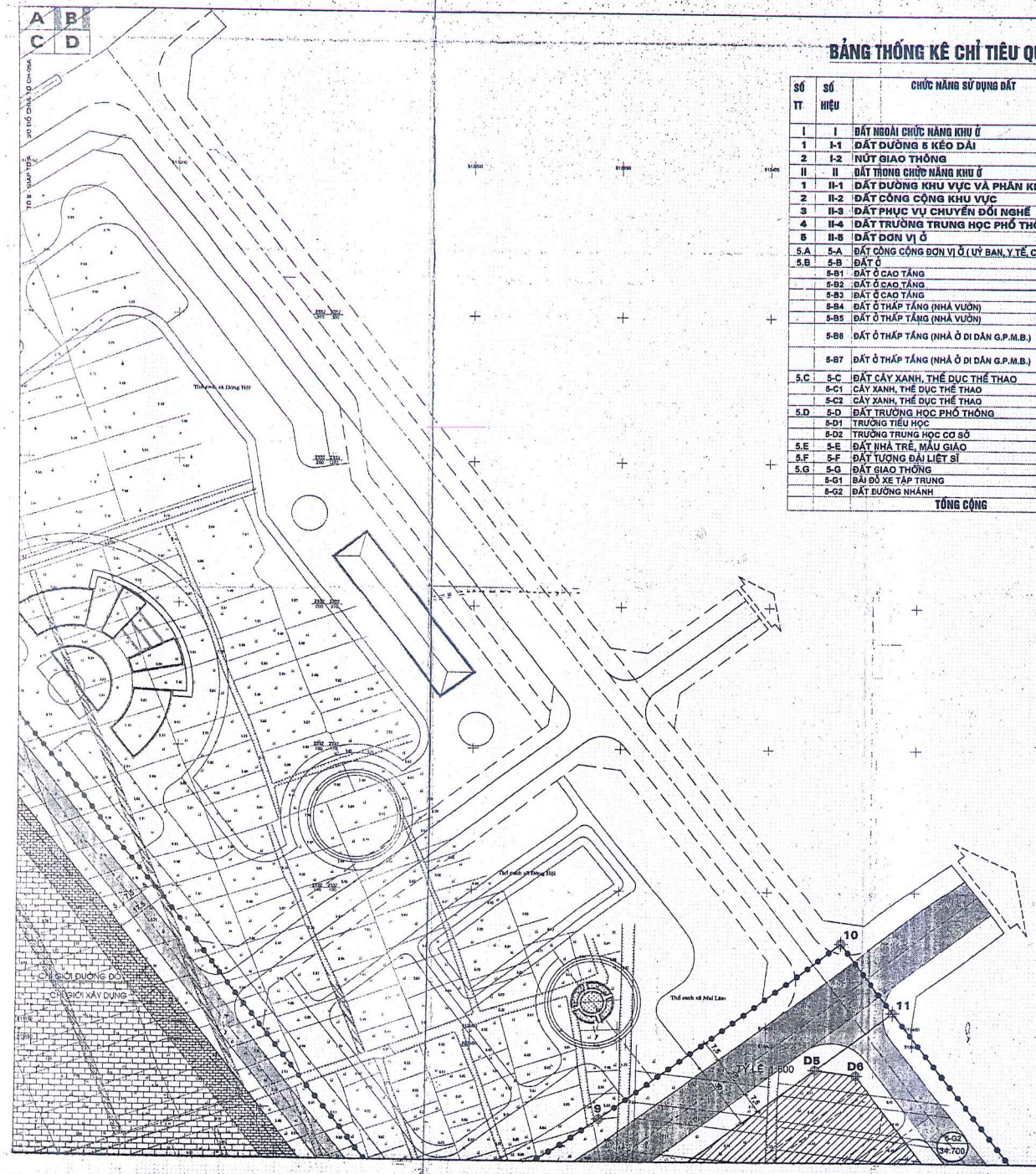
Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Đông Hội; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội; Giám đốc, thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thực hiện quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó chủ tịch UBND Thành phố;
- VP UBND TP: CVP, PCVP, các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT.

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

Dương Đức Tuấn


ĐI ĐƯỜNG BẮC THĂNG LONG- NỘI BÀI
A B C D
B A D C
SƠ ĐỒ CHIA TỜ QH-05
TỜ A - GIÁP TỜ C
SƠ ĐỒ CHIA TỜ QH-04
TỜ A - GIÁP TỜ B
II-2 CCKV
10.390
21.120
35,85,68,2,03
II-3 TDN
12.950
5.090
16,1,2,45,0,39
II-4 THPT
25.820
9.780
17,0,2,2,0,38
5.B1 CT1
20.760
54.230
28,4,9,2,1,2,8,1
5.F DT
3.720
130
3,5,1,000,095
5.C1 CX1
1.500
5.C2 CX2
1.590
5.C2
34.700
Thế canh xã Đông Hội
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CÁC LÔ ĐẤT TRONG PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500

SỐ TT	SỐ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU (CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT)	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	GHI CHÚ
I	I	ĐẤT NGOÀI CHỨC NĂNG KHU Ở		46970						
1	I-1	ĐẤT ĐƯỜNG 5 KÉO DÀI		35810						
2	I-2	NÚT GIAO THÔNG	GT	11160						
II	II	ĐẤT TRONG CHỨC NĂNG KHU Ở		270210						
1	II-1	ĐẤT ĐƯỜNG KHU VỰC VÀ PHÂN KHU VỰC		39260						
2	II-2	ĐẤT CÔNG CỘNG KHU VỰC	CCKV	10390	3720	21120	35.8	5.68	2.03	
3	II-3	ĐẤT PHỤC VỤ CHUYỂN ĐỔI NGHỀ	TDN	12950	2080	6090	16.1	2.45	0.39	
4	II-4	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	THPT	25820	4400	9780	17.0	2.22	0.38	700 HỌC SINH (CÁC ĐVO: 36.3&36.4)
5	II-5	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		181790						
5.A	5-A	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở (UỶ BAN, Y TẾ, CLB, THƯƠNG MẠI ...)	CC	6720	2620	6500	39.0	2.48	0.97	
5.B	5-B	ĐẤT Ở		97125	39746	214683	40.9	5.40	2.21	4646 NGƯỜI (1388 HỘ)
	5-B1	ĐẤT Ở CAO TẦNG	CT1	20760	5890	54230	28.4	9.21	2.61	1671 NGƯỜI (418 HỘ)
	5-B2	ĐẤT Ở CAO TẦNG	CT2	11340	2920	29361	25.7	8.00	2.06	720 NGƯỜI(180 HỘ)
	5-B3	ĐẤT Ở CAO TẦNG	CT3	15830	4290	43830	27.1	10.22	2.77	1351 NGƯỜI(338 HỘ)
	5-B4	ĐẤT Ở THẤP TẦNG (NHÀ VƯỜN)	TT1	5275	2805	9818	53.2	3.50	1.86	112 NGƯỜI (28 HỘ)
	5-B5	ĐẤT Ở THẤP TẦNG (NHÀ VƯỜN)	TT2	7810	4000	14000	51.2	3.50	1.79	136 NGƯỜI (34 HỘ)
	5-B6	ĐẤT Ở THẤP TẦNG (NHÀ Ở DI DÂN G.P.M.B.)	TT3	24610	13520	47320	54.9	TẦNG CAO C.T 3,0-5.0	1.92	448 NGƯỜI (112 HỘ)
	5-B7	ĐẤT Ở THẤP TẦNG (NHÀ Ở DI DÂN G.P.M.B.)	TT4	11500	6321	22124	55.0	TẦNG CAO C.T 3,0-5.0	1,92	208 NGƯỜI (52 HỘ)
5.C	5-C	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO	CX	3090						
	5-C1	CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO	CX1	1500						
	5-C2	CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO	CX2	1590						
5.D	5-D	ĐẤT TRƯỜNG HỌC PHỔ THÔNG	TH	23885						
	5-D1	TRƯỜNG TIỂU HỌC	TH1	12525	2800	6720	22.4	2.40	0.54	696 HỌC SINH (16,0M2/HS)
	5-D2	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	TH2	11360	2670	6300	23.5	2.36	0.55	568 HỌC SINH (20M2/HS)
5.E	5-E	ĐẤT NHÀ TRẺ, MẪU GIÁO	NT	7330	1810	3630	24.7	2.01	0.50	366 CHÁU (20M2/CHÁU)
5.F	5-F	ĐẤT TƯỢNG ĐÀI LIỆT SĨ	DT	3720	130	130	3.5	1.00	0.035	(TÔN TẠO, CHỈNH TRANG)
5.G	5-G	ĐẤT GIAO THÔNG		39920						
	5-G1	BÃI ĐỖ XE TẬP TRUNG	DX	5220						
	5-G2	ĐẤT ĐƯỜNG NHÁNH		34700						
TỔNG CỘNG				317.180						

TỔNG HỢP SỐ LIỆU SỬ DỤNG ĐẤT TRONG RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500

*** DIỆN TÍCH ĐẤT TRONG RANH GIỚI QUY HOẠCH KHOẢNG: 317.180 M²**

BAO GỒM:

I) ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI CHỨC NĂNG KHU Ở: 46.970 M²

- ĐƯỜNG 5 KÉO DÀI: 35.810 M²
- NÚT GIAO THÔNG: 11.160 M²

II) ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CHỨC NĂNG KHU Ở: 270.210 M²

TRONG ĐÓ:

- ĐẤT CÔNG CỘNG KHU VỰC: 39.260 M²
- ĐẤT ĐƯỜNG KHU VỰC VÀ PHÂN KHU VỰC: 10.390 M
- ĐẤT PHỤC VỤ CHUYỂN ĐỔI NGHỀ: 12.950 M²
- ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG: 25.820 M²

ĐẤT ĐƠN VỊ Ở: 181.790 M²

GỒM:

A) ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở: 6.720 M²

B) ĐẤT Ở : 97.125M² (100%)

GỒM:

- ĐẤT Ở CAO TẦNG: 47.930 M² (49,4%)
- ĐẤT Ở THẤP TẦNG: 49.195 M² (50,6%)

C) ĐẤT CÂY XANH, TDTT ĐƠN VỊ Ở: 3.090 M²

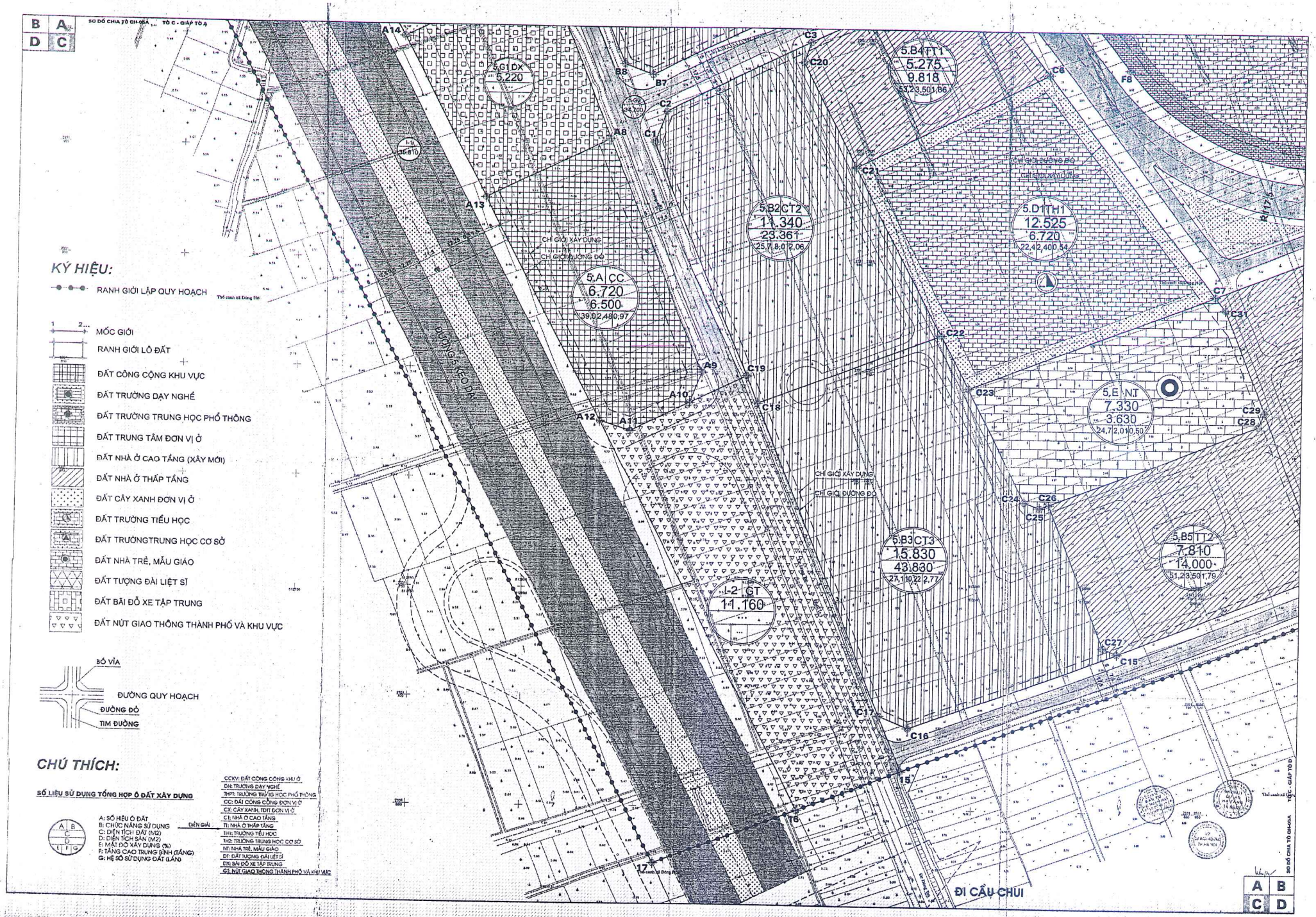
D) ĐẤT TRƯỜNG HỌC PHỔ THÔNG: 23.885 M²

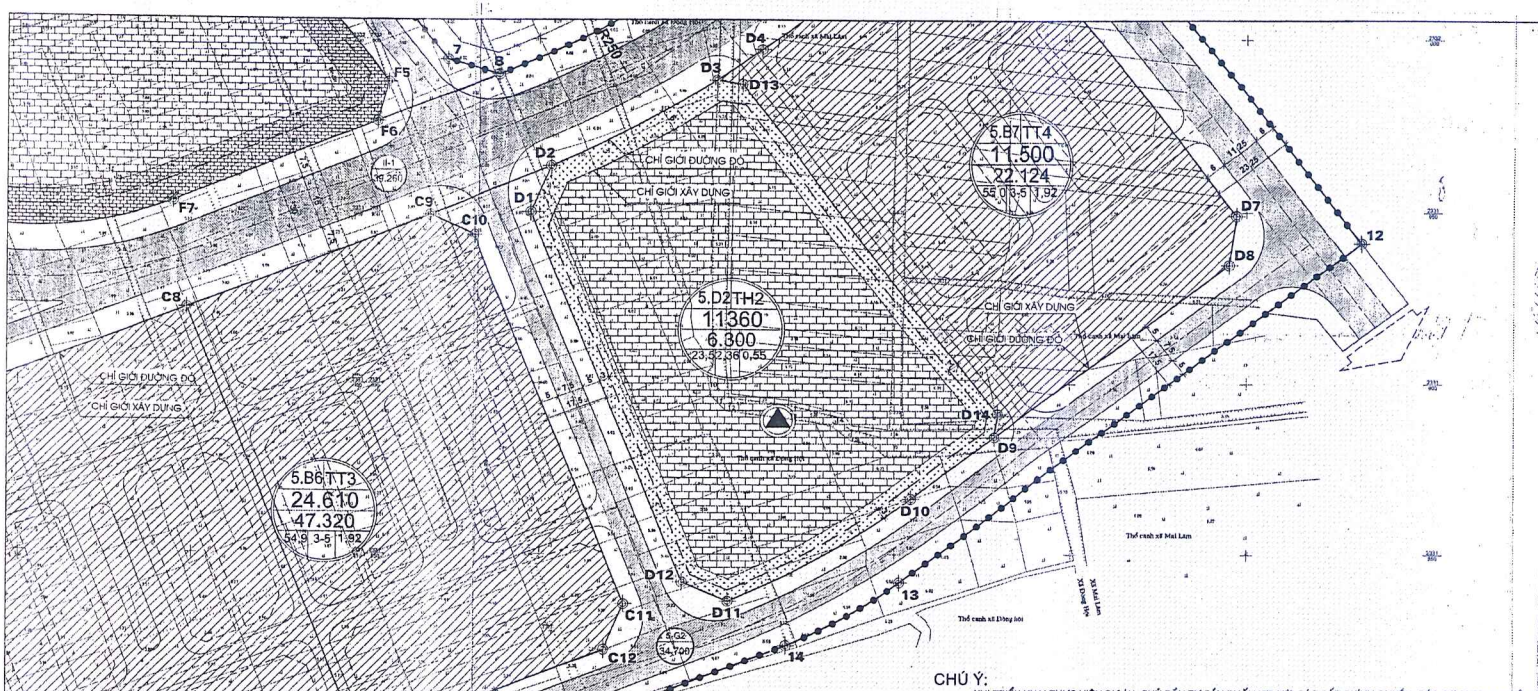
E) ĐẤT NHÀ TRẺ, MẪU GIÁO: 7.330 M²

F) ĐẤT TƯỢNG ĐÀI LIỆT SĨ: 3.720 M²

G) ĐẤT GIAO THÔNG: 39.920 M²

A B C D
TỜ 8 - GIÁP TỜ D SƠ ĐỒ CHIA TỜ QH-06A


SƠ ĐỒ CHIA TỜ CH-05A
TỜ C - GIÁP TỜ A
5.G1.DX
5.220
5.B4.TT1
5.275
9.818
53,23,501,86
5.B2.CT2
11.340
23.361
25,7,8,0,2,06
5.D1.TH1
12.525
6.720
22,42,400,84
5.A.CC
6.720
6.500
39,02,480,97
5.E.NT
7.330
3.630
24,7,2,010,50
5.B3.CT3
15.830
43.830
27,1,10,22,2,77
5.B5.TT2
7.810
14.000
51,2,3,501,79
I-2.GT
11.160
I-1b
35.810
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
ĐƯỜNG KÉO DÀI
ĐI CẦU CHUI
KÝ HIỆU:
RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
MỐC GIỚI
RANH GIỚI LÔ ĐẤT
ĐẤT CÔNG CỘNG KHU VỰC
ĐẤT TRƯỜNG DẠY NGHỀ
ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
ĐẤT TRUNG TÂM ĐƠN VỊ Ở
ĐẤT NHÀ Ở CAO TẦNG (XÂY MỚI)
ĐẤT NHÀ Ở THẤP TẦNG
ĐẤT CÂY XANH ĐƠN VỊ Ở
ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC
ĐẤT TRƯỜNGTRUNG HỌC CƠ SỞ
ĐẤT NHÀ TRẺ, MẪU GIÁO
ĐẤT TƯỢNG ĐÀI LIỆT SĨ
ĐẤT BÃI ĐỖ XE TẬP TRUNG
ĐẤT NÚT GIAO THÔNG THÀNH PHỐ VÀ KHU VỰC
BỐ VỈA
ĐƯỜNG QUY HOẠCH
ĐƯỜNG ĐỎ
TIM ĐƯỜNG
CHÚ THÍCH:
SỐ LIỆU SỬ DỤNG TỔNG HỢP Ô ĐẤT XÂY DỰNG
A: SỐ HIỆU Ô ĐẤT
B: CHỨC NĂNG SỬ DỤNG
C: DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)
D: DIỆN TÍCH SÀN (M2)
E: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
F: TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)
G: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)
DIỄN GIẢI
CCXY: ĐẤT CÔNG CỘNG KHU Ở
DN: TRƯỜNG DẠY NGHỀ
THPT: TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
CC: ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở
CX: CÂY XANH, TDTT ĐƠN VỊ Ở
C1: NHÀ Ở CAO TẦNG
T: NHÀ Ở THẤP TẦNG
TH1: TRƯỜNG TIỂU HỌC
TH2: TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
NT: NHÀ TRẺ, MẪU GIÁO
DT: ĐẤT TƯỢNG ĐÀI LIỆT SĨ
DX: BÃI ĐỖ XE TẬP TRUNG
GT: NÚT GIAO THÔNG THÀNH PHỐ VÀ KHU VỰC
SƠ ĐỒ CHIA TỜ CH-05A
TỜ C - GIÁP TỜ D



TỜ D - GIÁP TỜ B SƠ ĐỒ CHIA TỜ QH-08A

A B C D

0 20 40
10 50 M

CƠ SỞ ĐỂ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT:

- CĂN CỨ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI ĐẾN NĂM 2020 ĐÃ ĐƯỢC THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 108/1998/QĐ-TTG NGÀY 20 THÁNG 6 NĂM 1998.
- CĂN CỨ NGHỊ ĐỊNH 08/NĐ - CP NGÀY 24/01/2005 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.
- CĂN CỨ QUY HOẠCH CHI TIẾT HUYỆN ĐÔNG ANH TỶ LỆ: 1/5.000 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ: 106/2000/QĐ-UB NGÀY 12/12/2000.
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 3698/UBND-KH&ĐT NGÀY 11/10/2004 CỦA UBND THÀNH PHỐ VỀ VIỆC GIAO NHIỆM VỤ CHỦ ĐẦU TƯ CHO BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN HẠ TẦNG TÀ NGẠN XÂY DỰNG CÁC KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN ĐÔNG ANH ĐỂ PHỤC VỤ GPMB DỰ ÁN TUYẾN ĐƯỜNG KÉO DÀI VÀ CẦU NHẬT TÂN VÀ CÁC DỰ ÁN KHÁC.
- CĂN CỨ QUYẾT ĐỊNH SỐ 9582/QĐ-UB NGÀY 28/10/2004 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TẠI HUYỆN ĐÔNG ANH (PHỤC VỤ CÔNG TÁC ĐỀN BÙ, GPMB CẦU NHẬT TÂN, ĐƯỜNG 5 KÉO DÀI VÀ CÁC DỰ ÁN KHÁC TRONG ĐÓ CÓ MỘT PHẦN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠO NGUỒN)
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 2379/QHKT-P2 NGÀY 26/11/2004 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI VỀ ĐỊA ĐIỂM CÁC KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ DỰ ÁN GPMB THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐƯỜNG 5 KÉO DÀI, CẦU NHẬT TÂN VÀ CÁC DỰ ÁN KHÁC;
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 2631/QHKT-P2 NGÀY 29/12/2004 CỦA SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI GÓP Ý ĐỐI VỚI BẢN NHIỆM VỤ THIẾT KẾ KÈM THEO SƠ ĐỒ PHẠM VI NGHIÊN CỨU CƠ CẤU TỶ LỆ 1/2000 VÀ PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500; BẢN NHIỆM VỤ THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC HÀ NỘI CHẤP THUẬN KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ 208/QHKT-P2 NGÀY 31/01/2005.
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 124/VQH-T3 NGÀY 18/3/2005 CỦA VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI CUNG CẤP SỐ LIỆU HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT THUỘC XÃ ĐÔNG HỘI HUYỆN ĐÔNG ANH - HÀ NỘI
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 3501/CV-EVN-ĐLHN-P04 NGÀY 09/8/2005 CỦA CÔNG TY ĐIỆN LỰC THÀNH PHỐ HÀ NỘI VỀ THOẢ THUẬN CẤP NGUỒN TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ DỰ ÁN;
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 2716/KTNV NGÀY 20/4/2005 CỦA TRUNG TÂM VIỄN THÔNG KHU VỰC I VỀ VIỆC AN TOÀN MẠNG THÔNG TIN QUỐC GIA.
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 935/QLKT-NV NGÀY 04/5/2005 CÔNG TY ĐIỆN THOẠI HÀ NỘI 1 (BƯU ĐIỆN THÀNH PHỐ HÀ NỘI) VỀ XÁC ĐỊNH CÔNG TRÌNH NGẦM NỐI BƯU ĐIỆN TẠI XÃ XUÂN CANH, VĨNH NGỌC, ĐÔNG HỘI - ĐÔNG ANH - HÀ NỘI.
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 122/KDNS2 NGÀY 05/5/2005 CỦA CÔNG TY KINH DOANH NƯỚC SẠCH SỐ 2 VỀ CÔNG TRÌNH NGẦM NỐI TRÊN KHU VỰC DỰ ÁN.
- CĂN CỨ CÔNG VĂN SỐ 159/CV-TL NGÀY 09/5/2005 CỦA CÔNG TY KHAI THÁC CÔNG TRÌNH THUỶ LỢI ĐÔNG ANH VỀ CÁC CÔNG TRÌNH THUỶ LỢI TRONG KHU VỰC DỰ ÁN.
- CĂN CỨ BÁO CÁO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI XÃ ĐÔNG HỘI, MAI LÂM, HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNHPHỐ HÀ NỘI, GIAI ĐOẠN 2000 - 2020 (LẬP THÁNG 8/1999).
- CĂN CỨ CÁC BẢN VẼ, TÀI LIỆU LIÊN QUAN TỚI KHU VỰC XÃ ĐÔNG HỘI VÀ MAI LÂM VÀ CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH
- CĂN CỨ BẢN VẼ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ DO VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI LẬP NGÀY 2/3/2005 VÀ ĐƯỢC SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC CHẤP THUẬN NGÀY 11/3/2005

CHÚ Ý:

- KHI TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN, CHỦ ĐẦU TƯ CẦN PHỐI HỢP VỚI CÁC CẤP CHÍNH QUYỀN, CÁC CƠ QUAN CHUYÊN MÔN NGHIÊN CỨU ĐỂ TỔ CHỨC ỔN ĐỊNH ĐỜI SỐNG DÂN CƯ XÃ ĐÔNG HỘP, LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐỂ GIẢI QUYẾT KHU NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ KHỚP NỐI ĐỒNG BỘ HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN ĐƯỜNG 5 KÉO DÀI VÀ KHU VỰC LÂN CẬN.
- HIỆN NAY TRÊN KHU ĐẤT QUY HOẠCH TẠI XÃ ĐÔNG HỘI CÓ MỘT SỐ HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH NGẦM NỔI CẦN DI CHUYỂN NHƯ: TUYẾN CÁP QUANG BƯU ĐIỆN, MƯƠNG TƯỚI TIÊU, NGHĨA TRANG,V.V. ĐỂ ĐẢM BẢO TÍNH KHẢ THI CỦA DỰ ÁN, CHỦ ĐẦU TƯ CẦN PHỐI HỢP CHẶT CHẼ VỚI CÁC CƠ QUAN CHUYÊN NGÀNH QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH TRÊN ĐỂ ĐỀN BÙ DI CHUYỂN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG THEO QUY ĐỊNH CỦA NHÀ NƯỚC, ĐÁP ỨNG TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ ÁN VÀ TUÂN THỦ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC PHÊ DUYỆT.
- CÁC KÍCH THƯỚC GHI TRÊN BẢN VẼ LẤY ĐƠN VỊ BẰNG MÉT (M) CHỈ DÙNG ĐỂ KIỂM TRA, KHÔNG DÙNG ĐỂ CẮM MỐC.
- KHI CẮM MỐC NẾU CÓ VIEDNG MẮC HOẶC THAY ĐỔI CẦN LIÊN HỆ VỚI CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG TỔNG CÔNG TY THUỶ TINH VÀ GỐM XÂY DỰNG VÀ CÁC CƠ QUAN CHỨC NĂNG CỦA THÀNH PHỐ ĐỂ PHỐI HỢP ĐIỀU CHỈNH.
- ĐỀ NGHỊ CÁC CƠ QUAN CHỨC NĂNG KIỂM TRA LẠI DIỆN TÍCH ĐẤT TRÊN BẢN ĐỒ VÀ THỰC TẾ TRƯỚC KHI TRÌNH UBND THÀNH PHỐ.
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG TRONG BẢN VẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CHO CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CÓ MẶT CẮT TỪ 17,5M ĐẾN 68M LÀ KHOẢNG CÁCH TỐI THIỂU TỪ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ ĐẾN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CÓ MẶT CẮT NHỎ HƠN (LÒNG ĐƯỜNG 3,5M ĐẾN 5,5M), CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐƯỢC XÁC ĐỊNH THEO KHOẢNG CÁCH GIỮA 2 DÃY NHÀ (LẤY THEO QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM).
- CÁC CÔNG TRÌNH CAO TRÊN 5 TẦNG CHỈ MANG TÍNH MINH HOẠ, ĐỊNH HƯỚNG, CẦN CÓ THIẾT KẾ VÀ DỰ ÁN XÂY DỰNG ĐƯỢC DUYỆT TRƯỚC KHI THI CÔNG.
- PHẦN ĐẤT TỪ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ ĐẾN CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐƯỢC TÍNH VÀO PHẦN ĐẤT CỦA MỖI CÔNG TRÌNH, TUỲ THEO YÊU CẦU SỬ DỤNG CỦA DỰ ÁN ĐƯỢC DUYỆT CÓ THỂ LÀM SÂN VƯỜN, CHỖ ĐỖ XE CON CHO MỖI CÔNG TRÌNH.
- CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC TRONG BẢN VẼ NÀY ĐỂ ĐẢM BẢO CHỈ TIÊU CHUNG, ĐỐI VỚI MỖI CÔNG TRÌNH KHI LẬP DỰ ÁN THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÓ ĐIỀU CHỈNH CHỈ TIÊU CẦN TRÌNH CÁC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT.
- BẢN VẼ ĐƯỢC LẬP TRÊN BẢN ĐỒ ĐO ĐẠC HIỆN TRẠNG, TỶ LỆ 1/500 ĐO VẼ THEO HỆ TOẠ ĐỘ QUỐC GIA HÀ NỘI-72. VIỆC CHUYỂN ĐỔI SANG HỆ TOẠ ĐỘ QUỐC GIA VIỆT NAM VN - 2000 SẼ DO CƠ QUAN TÀI NGUYÊN - MÔI TRƯỜNG VÀ NHÀ ĐẤT THỰC HIỆN.

GHI CHÚ:

- TỔNG DIỆN TÍCH TRONG RANH GIỚI QUY HOẠCH KHOẢNG 31,718 HA GIỚI HẠN BỞI CÁC MỐC: TỪ 1 ĐẾN 17 ĐƯỢC XÁC ĐỊNH BẰNG LƯỚI TOẠ ĐỘ TRÊN BẢN ĐỒ ĐO ĐẠC HIỆN TRẠNG, TỶ LỆ 1/500 DO CÔNG TY ĐO ĐẠC ĐỊA CHÍNH HÀ NỘI (SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG VÀ NHÀ ĐẤT) LẬP THÁNG 1/2005 (DO CHỦ ĐẦU TƯ CUNG CẤP). ĐỊNH VỊ CÁC Ô ĐẤT, LÔ ĐẤT ĐƯỢC DỰA THEO TOẠ ĐỘ CÁC MỐC GIỚI CỦA RANH GIỚI NGHIÊN CỨU VÀ TOẠ ĐỘ CÁC MỐC GIỚI CỦA TIM ĐƯỜNG QUY HOẠCH CHỈNH (XEM BẢN VẼ QH-07A VÀ QH-09).

TRONG ĐÓ:

- CHỈ GIỚI 1.17. TRÙNG VỚI ĐƯỜNG ĐỎ (PHÍA TÂY) TUYẾN ĐƯỜNG CẦU CHUI - ĐÔNG TRÙ VÂN TRÌ (ĐƯỜNG 5 KÉO DÀI CÓ MẶT CẮT 68M).
- CÁC CHỈ GIỚI 1.2.3.4.5. VÀ 8.9.10. TRÙNG VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ (PHÍA TÂY BẮC) TUYẾN ĐƯỜNG KHU VỰC (MẶT CẮT TỪ 30 ĐẾN 40M).
- CÁC CHỈ GIỚI 6.7. VÀ 11.12 TRÙNG VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ (PHÍA ĐÔNG BẮC) TUYẾN ĐƯỜNG NHÁNH (MẶT CẮT TỪ 17,5 ĐẾN 23,25M)
- CÁC CHỈ GIỚI 13.14.15. TRÙNG VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ (PHÍA NAM) TUYẾN ĐƯỜNG NHÁNH (MẶT CẮT 17,5M)

SƠ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC HÀ NỘI XÁC NHẬN BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CÔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT PHÙ HỢP VỚI VỚI QUYẾT ĐỊNH SỐ 175/2003/UBD-UB NGÀY 01 THÁNG 11 NĂM 2003
CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI ĐỂ NGHIÊN CỨU LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

K.T GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

ĐỖ VIỆT CHIẾN

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN HẠ TẦNG TÀ NGẠN	GIÁM ĐỐC: NGUYỄN THẾ CÔNG	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG	CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN: NGUYỄN THẾ CÔNG	UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN HẠ TẦNG TÀ NGẠN BẢN VẼ QUY HOẠCH CHI TIẾT - TỶ LỆ : 1/500
			THIẾT KẾ: NGUYỄN KHÁNH BÁCH	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI — QH - 05
			QLKT: TRẦN ANH TUẤN	HT : 06/2005

SƠ ĐỒ CHIA TỜ QH-08A - TỜ D - GIÁP TỜ C

A B C D