

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
LẠC VIỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ AN KHÁNH  
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ – HẠ TẦNG

## HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở THÁP  
TẦNG ĐỂ BÁN TẠI KHU ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN  
XÃ AN THƯỢNG - VỊ TRÍ X2, HUYỆN HOÀI ĐỨC (NAY LÀ XÃ AN KHÁNH),  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 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	Mẫu tham khảo Đơn xin xác nhận
8	Hồ sơ pháp lý dự án

Số: 71/2026/TB-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2026

## **THÔNG BÁO**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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 An Khánh.

Địa chỉ: Thôn Vân Lũng, xã An Khánh, thành phố 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 An Khánh.

Địa chỉ: Số 98 đường An Thượng, thôn An Hạ, xã An Khánh, thành phố Hà Nội.

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

**3.1. Thông tin về tài sản đấu giá:**

3.1.1 Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội.

- Mục tiêu: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, ...

- Quy mô sử dụng đất của dự án 53.966,6 m<sup>2</sup>, trong đó có: 20.700,7 m<sup>2</sup> đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng; 5.135 m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội (sẽ được xem xét thực hiện sau); 850 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 1.804,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe; 20.634,6 m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình giao thông nội bộ và khu vực.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 và Bản đồ điều chỉnh ranh giới thu hồi đất (ranh giới dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2) tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt tại Quyết định số 3201/QĐ UBND ngày 19/6/2021.

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



- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất diện tích 53.966,6m<sup>2</sup> tại vị trí X2 thuộc ô quy hoạch ký hiệu D-4, xã An Thượng, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh).

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2021 – 2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông đồng bộ trong phạm vi dự án; việc thực hiện quản lý, vận hành theo quy định của UBND Thành phố tại Quyết định số 49/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 và pháp luật hiện hành.

### 3.1.2. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

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

- Hình thức sử dụng đất đối với 20.700,7 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở liền kề và 1.804,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe; thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm kể từ ngày quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Hình thức sử dụng đất đối với 5.135 m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội: UBND huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh) được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; sẽ được xem xét thực hiện sau theo dự án riêng.

- Hình thức sử dụng đất đối với 26.326,5 m<sup>2</sup> đất xây dựng hạ tầng (bao gồm: 850 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 20.634,6 m<sup>2</sup> đất đường giao thông): Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch và dự án đầu tư được phê duyệt; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật và Thành phố.

3.1.3. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá (theo Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Hà Nội và Thông báo số 2578/TB-UBND ngày 11/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã An Khánh)

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) ngoài số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Cụ thể: nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là **5.169.815.280 đồng** (bằng chữ: Năm tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng).

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là **5.169.815.280 đồng** (bằng chữ: Năm tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng) vào tài khoản của UBND xã An Khánh.

### 3.2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Theo Quyết định số 4073/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất - vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh):

Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (20.700,7 m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở thấp tầng và 1.804,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe thời hạn 50 năm, trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê) tại khu đất giá quyền sử dụng đất tại xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh) là **1.100.822.884.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, một trăm tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, tám trăm tám mươi tư nghìn đồng); trong đó:

- Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20.700,7m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở thấp tầng là 52.919.291 đồng/m<sup>2</sup> tương ứng giá khởi điểm là 1.095.466.368.000 đồng.

- Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe thời hạn 50 năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 2.968.586 đồng/m<sup>2</sup> tương ứng giá khởi điểm là 5.356.516.000 đồng.

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trên cơ sở các thông số diện tích tại các Quyết định của UBND Thành phố: số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024; các Quyết định của UBND huyện Hoài Đức (trước đây): số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021.

**3.3 Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng).**

#### **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: **20% x 1.100.822.884.000 = 220.164.576.800 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm 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 An Khánh 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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đất giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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: **17/6/2026; 18/6/2026 và 19/6/2026.**

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

**6.1. Hình thức đấu giá:** bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 05 (năm) vòng bắt buộc).

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

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

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

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan, cụ thể:

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

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

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “*Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án*”.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Văn bản số 1702/UBND-KT ngày 09/6/2026 của UBND xã An Khánh, cụ thể là: **1.442.892.733.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm bốn mươi hai tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn:  $20\% \times 1.442.892.733.000 = 288.578.546.600$  đồng (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi tám tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là  $80\% \times 1.442.892.733.000 = 1.154.314.186.400$  đồng (Bằng chữ: Một nghìn một trăm năm mươi tư tỷ, ba trăm mười bốn triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, bốn trăm 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. Việc xác định doanh nghiệp sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử

dụng trên địa bàn cả nước.

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

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

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

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

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

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

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 12/6/2026 đến 17h00' ngày 29/6/2026.***

*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 09/7/2026 đến 17h00' ngày 13/7/2026.**

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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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 13/7/2026 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 15/7/2026 (Thứ Tư)** tại hội trường Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam xã An Khánh, địa chỉ: số 96, đường An Thượng, thôn An Hạ, xã An Khánh, 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:**

- Công đấu giá tài sản quốc gia;
- Ủy ban nhân dân xã An Khánh;
- Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã An Khánh;
- Các điểm niêm yết theo quy định;
- Lưu VT.

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



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Thùy Giang*





Số: 71/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 11 tháng 6 năm 2026

**QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu  
đầu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2,  
huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Luật Đầu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu 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;
- Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu 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 đầu 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 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 53.996,6 m<sup>2</sup> đất tại xã An Thượng, huyện Hoài Đức (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Hoài Đức để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Quyết định số 4830/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 11/11/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 3487/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 1 ngày 04/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức;

- Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 4703/QĐ-UBND ngày 01/08/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất - vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh);

- Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 02/6/2026 của UBND xã An Khánh về Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội;

- Văn bản số 1702/UBND-KT ngày 09/6/2026 của UBND xã An Khánh về việc cập nhật vốn đầu tư dự kiến của dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội;

- Hợp đồng số 54/2026/HĐDVĐG ngày 10 tháng 6 năm 2026 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã An Khánh với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội;

- Thông báo số 2578/BQLĐAĐTHT ngày 11/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã An Khánh về một số nội dung thống nhất về quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố 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 Người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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. Giá tối thiểu cần bằng giá khởi điểm của từng vòng đấu và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

**4. Giá trúng đấu giá là:** Giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được Đấu giá 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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024; số 2702/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

**8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:** Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế 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, giá khởi điểm, bước giá:

#### 1. Thông tin về tài sản đấu giá:

1.1 Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội.

- Mục tiêu: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, ...

- Quy mô sử dụng đất của dự án 53.966,6 m<sup>2</sup>, trong đó có: 20.700,7 m<sup>2</sup> đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng; 5.135 m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội (sẽ được xem xét thực hiện sau); 850 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 1.804,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe; 20.634,6 m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình giao thông nội bộ và khu vực.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 và Bản đồ điều chỉnh ranh giới thu hồi đất (ranh giới dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2) tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt tại Quyết định số 3201/QĐ UBND ngày 19/6/2021.

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

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất diện tích 53.966,6m<sup>2</sup> tại vị trí X2 thuộc ô quy hoạch ký hiệu D-4, xã An Thượng, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh).

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2021 – 2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông đồng bộ trong phạm vi dự án; việc thực hiện quản lý, vận hành theo quy định của UBND Thành phố tại Quyết định số 49/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 và pháp luật hiện hành.

## 1.2. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

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

- Hình thức sử dụng đất đối với 20.700,7 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở liên kề và 1.804,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe; thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm kể từ ngày quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Hình thức sử dụng đất đối với 5.135 m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội: UBND huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh) được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; sẽ được xem xét thực hiện sau theo dự án riêng.

- Hình thức sử dụng đất đối với 26.326,5 m<sup>2</sup> đất xây dựng hạ tầng (bao gồm: 850 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 20.634,6 m<sup>2</sup> đất đường giao thông): Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch và dự án đầu tư được phê duyệt; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật và Thành phố.

## 1.3. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá (theo Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Hà Nội và Thông báo số 2578/BQLDAĐTHT ngày 11/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã An Khánh)

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) ngoài số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Cụ thể: nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là **5.169.815.280 đồng** (bằng chữ: Năm tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng).

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là **5.169.815.280 đồng** (bằng chữ: Năm tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng) vào tài khoản của UBND xã An Khánh.

## 2. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Theo Quyết định số 4073/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất - vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh):

Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (20.700,7 m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở thấp tầng và 1.804,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe thời hạn

50 năm, trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê) tại khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh) là **1.100.822.884.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, một trăm tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, tám trăm tám mươi tư nghìn đồng); trong đó:

- Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20.700,7m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở thấp tầng là 52.919.291 đồng/m<sup>2</sup> tương ứng giá khởi điểm là 1.095.466.368.000 đồng.

- Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe thời hạn 50 năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 2.968.586 đồng/m<sup>2</sup> tương ứng giá khởi điểm là 5.356.516.000 đồng.

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trên cơ sở các thông số diện tích tại các Quyết định của UBND Thành phố: số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024; các Quyết định của UBND huyện Hoài Đức (trước đây): số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021.

3. Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: **10.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười tỷ đồng).

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

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ủy ban nhân dân xã An Khánh, địa chỉ: Thôn Vân Lũng, xã An Khánh, 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 An Khánh, địa chỉ: Số 98 đường An Thượng, thôn An Hạ, xã An Khánh, 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 An Khánh 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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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: 17/6/2026; 18/6/2026 và 19/6/2026.

**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 12/6/2026 đến 17h00' ngày 29/6/2026.**

*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: **20% x 1.100.822.884.000 = 220.164.576.800 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm 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 09/7/2026 đến 17h00' ngày 13/7/2026.**

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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội.

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút** ngày **13/7/2026** thì nhà đầu tư đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan, cụ thể:

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

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

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: *“Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án”*.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Văn bản số 1702/UBND-KT ngày 09/6/2026 của UBND xã An Khánh, cụ thể là: **1.442.892.733.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm bốn mươi hai tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn: **20% x 1.442.892.733.000 = 288.578.546.600 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi tám tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa 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 1.442.892.733.000 = 1.154.314.186.400 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn một trăm năm mươi tư tỷ, ba trăm mười bốn triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, bốn trăm 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. Việc xác định doanh nghiệp sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

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

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

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

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

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

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 giao đất, cho thuê đất theo quy định tại 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 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 **1.154.314.186.400 đồng** (*Bằng chữ: Một nghìn một trăm năm mươi tư tỷ, ba trăm mười bốn triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, bốn trăm 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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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.

đ4) Tài liệu chứng minh Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật 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:

Bản chính Văn bản cam kết của Nhà đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn cả nước, Kèm theo Văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội đối với các thửa đất doanh nghiệp đang sử dụng (đang thực hiện dự án) về 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, thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

Trường hợp Tổ chức trúng đấu giá, để làm thủ tục phê duyệt kết quả trúng đấu giá, trong vòng 30 ngày kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án. Thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

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

đ6) Bản sao chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương):

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

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.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá.

**Lưu ý:**

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

**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 15/7/2026 (Thứ Tư) tại hội trường Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam xã An Khánh, địa chỉ: số 96, đường An Thượng, thôn An Hạ, xã An Khánh, thành phố Hà Nội.**

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

1. Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 05 (năm) vòng bắt buộc).

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

3. Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư. Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức phiên đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì UBND xã An Khánh quyết định tạm dừng tổ chức phiên 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.

**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 cuộc đấu giá;

- Giới thiệu tài sản đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của Tổ chức tham gia đấu giá (nếu có);

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Điều hành việc trả giá theo quy định tại điểm b, khoản này.

**b. Tiến hành đấu giá:**

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Tổ chức tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) được yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng. Hết thời gian ghi phiếu, Tổ chức tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào

thùng phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Tổ chức tham gia đấu giá.

Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị Tổ chức tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả các Tổ chức tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

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

- Trường hợp sau khi kết thúc 05 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

+ Tất cả những Tổ chức tham gia đấu giá đều không trả giá tiếp hoặc tất cả phiếu trả giá của các Tổ chức không hợp lệ thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những Tổ chức tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) Tổ chức tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là Tổ chức trúng 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 05 vòng đấu giá bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 05 vòng trả giá thì coi như vi phạm quy chế cuộc đấu giá. Tổ chức không tham gia hết 05 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 05 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 + 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 ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.

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

Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã An Khánh 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 các vòng đấu bắt buộc theo quy định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được

nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

**Điều 21. Tổ chức thực hiện:**

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

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



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Thùy Giang*





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

**PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội.**

Kính gửi:       - Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã An Khánh;  
                  - 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 71/2026/TB-ĐGLV ngày 11/6/2026, Quy chế cuộc đấu giá số 71/2026/QC-ĐGLV ngày 11/6/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 và số 2702/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND Thành phố Hà Nội.

Chúng tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 và số 2702/QĐ-UBND ngày 28/5/2026; Quy chế cuộc đấu giá số 71/2026/QC-ĐGLV ngày 11/6/2026 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)



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

**GIẤY ỦY QUYỀN**

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

Người tham gia đấu giá: .....

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

Cơ quan cấp: .....

Địa chỉ: .....

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

**ỦY QUYỀN CHO**

Ông (bà): .....

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

Địa chỉ: .....

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CCCD, giấy ủy quyền ...) quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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 ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả đấu giá cho Bên ủy quyền.

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

**Bên ủy quyền**

**Người được ủy quyền**



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

**PHIẾU TRẢ GIÁ**

(Vòng .....)

**Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại  
khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2,  
huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội**

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã An Khánh.  
- 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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội:

**Giá khởi điểm: ..... đồng (Bằng chữ: .....).**

**Bước giá: ..... đồng (Bằng chữ: .....).**

**Tôi xin trả giá là:.....đồng.**

**(Bằng chữ:.....**

**.....đồng).**

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

**Ghi chú:**

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

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

**Người tham gia đấu giá**

(Ký, ghi rõ họ tên)



(TÊN TỔ CHỨC)

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

Số: .....

....., ngày .... tháng .... năm .....

### ĐƠN XIN XÁC NHẬN

*V/v xác nhận không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất*

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

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

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

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

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

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

Văn bản xác nhận xin gửi về địa chỉ: .....

Thời gian xác nhận: Trong thời gian bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (Từ 08h00' ngày 12/6/2026 đến 17h00' ngày 29/6/2026).

Điện thoại:.....

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT:

**(TÊN TỔ CHỨC)**

(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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



Nhân dân Thành phố  
Ngày ký: 09/07/2021  
14:32:37 +07:00

Số: ~~3074~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 07 tháng 7 năm 2021

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao 53.966,6m<sup>2</sup> đất tại xã An Thượng, huyện Hoài Đức (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Hoài Đức để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

UBND HUYỆN HOÀI ĐỨC
Số: <u>186</u>
ĐẾN Ngày: <u>12/7/2021</u>
Chuyên: <u>Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;</u>
Lưu hồ sơ số: <u>Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013;</u>

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 5013/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 30 tháng 6 năm 2021,*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Giao diện tích 53.966,6m<sup>2</sup> (Năm mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi sáu phẩy sáu mét vuông) đất tại xã An Thượng, huyện Hoài Đức (nguồn gốc bao gồm: 45.589,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng lúa của hộ gia đình, cá nhân được giao theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; 8.162,9m<sup>2</sup> đất đường mương nội đồng do UBND xã An Thượng quản lý và 214,5m<sup>2</sup> đất ở của hộ gia đình, cá nhân), đã hoàn thành giải phóng mặt bằng (được UBND huyện Hoài Đức xác nhận tại Văn bản số 247/BC-UBND ngày 21/6/2021) cho UBND huyện Hoài Đức để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất với đối tượng tham gia đấu giá là tổ chức để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất giới hạn bởi các mốc: 1, 1.1, 2, 3, 4, 5, 5.1, 6, 7, 7.1, 7.2, 8, 8.1, 8.2, 9, 10, 10.1, M9, M9.1, M9.2, M10, M10.1, M10.2, 11, 11.1, 12, 13, 14, 14.1, 15, 16, 16.1, 17, 18, 19, 20, 20.1, 20.2, 20.3, 21, 21.1, 22, 22.1, 23, 24, 24.1, 25, 25.1, 26, 26.1, 26.2, 26.3, 27, 27.1, 28, 28.1, 29, 30, 30.1, 30.2, 31, 31.1, 31.2, 31.3 về 1 được xác định tại Bản đồ điều chỉnh ranh giới thu hồi đất (ranh giới dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2) tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Tư vấn quản lý dự án và Đầu tư xây dựng BETA lập năm 2021, được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt tại Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 19/6/2021. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 16/6/2021.

Tổng diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2 xã An Thượng, huyện Hoài Đức là 53.966,6m<sup>2</sup>, trong đó có:

- 20.700,7m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở liền kề và 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe.

Hình thức sử dụng đất: UBND huyện Hoài Đức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở; thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe; thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm kể từ ngày quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

- 5.135m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội (để thực hiện theo dự án riêng).

Hình thức sử dụng đất: UBND huyện Hoài Đức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- 26.326,5m<sup>2</sup> đất xây dựng hạ tầng (bao gồm: 850m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 20.634,6m<sup>2</sup> đất đường giao thông).

Hình thức sử dụng đất: UBND huyện Hoài Đức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

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

1. Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa; rà soát, cập nhật bổ sung diện tích đất trồng lúa phải chuyển mục đích sử dụng trong Danh mục các công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua theo quy định.

2. Liên hệ với Sở Tài chính để hướng dẫn xác định và nộp tiền để bảo vệ và phát triển đất trồng lúa khi chuyển mục đích sử dụng 45.589.2m<sup>2</sup> đất trồng lúa sang mục đích phi nông nghiệp theo quy định tại Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính phủ) và Quyết định số 4970/QĐ-UBND ngày 2/10/2015 của UBND Thành phố theo quy định.

3. Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thực hiện trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục, quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành; Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và các quy định của pháp luật có liên quan, đảm bảo công khai, minh bạch.

5. Hướng dẫn tổ chức trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND Thành phố công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

6. Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích xác định tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Các ngành, các cấp có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Hoài Đức thực hiện Điều 2 Quyết định này theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước và quản lý chuyên ngành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Sau 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, UBND huyện Hoài Đức phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì UBND huyện Hoài Đức được gia hạn sử dụng 24 tháng; hết thời hạn được gia hạn mà UBND huyện Hoài Đức vẫn chưa đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất không đúng nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này thì UBND Thành phố thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND: huyện Hoài Đức, xã An Thượng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5; ✓
- Chủ tịch UBND TP (để b/cáo);
- PCT UBND: Nguyễn Trọng Đông;
- VPUBND: P.CVP Võ Tuấn Anh, P.ĐT;
- Lưu VT. ✓

HS 28885.CCQLĐĐ.2021 - Lâm.

1192 - 9 - MC



Nguyễn Trọng Đông





Số: 4830 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày 11 tháng 11 năm 2021)

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ các Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND Thành phố về việc giao 53.966,6 m<sup>2</sup> đất tại xã An Thượng, huyện Hoài Đức (đã hoàn thành công tác GPMB) cho UBND huyện Hoài Đức để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ các Quyết định: số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 của UBND huyện Hoài Đức phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đấu giá QSD đất tại vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Thông báo số 955-TB-BCSĐ ngày 09/11/2021 của Ban Cán sự đảng UBND Thành phố thông báo kết luận của Ban cán sự Đảng UBND Thành phố về việc chủ trương đầu tư dự án Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng để bán thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng- Vị trí X2, huyện Hoài Đức;

Xét đề nghị của UBND huyện Hoài Đức tại các Tờ trình số 100/TTr-UBND ngày 18/6/2021, số 129/TTr-UBND ngày 14/8/2021 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng để bán thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức;

Xét ý kiến thẩm định của các Sở, ngành: Xây dựng tại các Văn bản: số 5802/SXD-PTĐT ngày 09/7/2021, số 7683/SXD-PTĐT ngày 24/9/2021; Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5294/STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/7/2021; Quy hoạch - Kiến trúc tại các Văn bản: số 3599/QHKT-P1-HTKT ngày 26/7/2021, số 4194/QHKT-P1-HTKT ngày 10/9/2021; Báo cáo thẩm định số 425/BC-KH&ĐT ngày 13/10/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,



**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án với những nội dung như sau:

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

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

**2.1. Tên dự án:** Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức.

**2.2. Mục tiêu dự án:**

- Xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, góp phần tạo diện mạo đô thị mới cho huyện Hoài Đức.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, phát triển và đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn. Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

**2.3. Quy mô dự án:**

- Quy mô sử dụng đất thực hiện dự án theo Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND Thành phố: 53.966,6m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Đất đấu giá để thực hiện dự án xây dựng các công trình nhà ở liền kề thấp tầng (gồm các lô LK-01, LK-02A, LK-02B, LK-02C, LK-03A, LK-03B, LK-04, LK-05A, LK-05B, LK-06A, LK-06B, LK-06C, LK-06B): 20.700,7m<sup>2</sup>. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc gồm: Diện tích đất xây dựng công trình khoảng 17.847,0m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 53.542,0m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng từ 66% - 89%; Tầng cao tối đa: 03 tầng; Số căn nhà ở liền kề thấp tầng: 180 căn.

+ Công trình nhà ở xã hội (ký hiệu OXH) có diện tích là 5.135m<sup>2</sup> (sẽ được xem xét thực hiện sau).

+ Nhà sinh hoạt cộng đồng (ký hiệu CC) có diện tích là 850m<sup>2</sup>, cao 02 tầng.

+ Công trình cây xanh thể dục thể thao (ký hiệu CX) có diện tích là 4.841,9m<sup>2</sup>.

+ Công trình bãi đỗ xe (ký hiệu P) có diện tích là 1.804,4m<sup>2</sup>.

+ Công trình giao thông nội bộ và khu vực có là diện tích là 20.634,6m<sup>2</sup>.

(Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021).

- Quy mô dân số khoảng 720 người.

**2.4. Vốn đầu tư của dự án dự kiến:** khoảng 758 tỷ đồng (là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất; vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi có kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng).

**2.5. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất).

**2.6. Địa điểm thực hiện dự án:** Tại khu đất có diện tích 53.966,6m<sup>2</sup> tại vị trí X2 thuộc ô quy hoạch ký hiệu D-4, xã An Thượng, huyện Hoài Đức.

**2.7. Tiến độ thực hiện dự án:** từ năm 2021 - 2024.

2.8. Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình nhà sinh hoạt cộng đồng, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông đồng bộ trong phạm vi dự án; việc thực hiện quản lý, vận hành theo quy định của UBND Thành phố tại Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 và pháp luật hiện hành.

## Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì hướng dẫn UBND huyện Hoài Đức tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

2. Giao UBND huyện Hoài Đức:

- Chịu trách nhiệm đối với việc phê duyệt quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư theo thẩm quyền và đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đô thị S3, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đầu tư công, Luật Đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

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

- Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng rà soát về quy hoạch và chỉ tiêu kiến trúc công trình nhà ở xã hội để triển khai đúng quy định; báo cáo UBND Thành phố những nội dung vượt thẩm quyền.

- Rà soát các quỹ đất còn lại trong phạm vi ô đất quy hoạch để xác định rõ phạm vi, ranh giới quy mô dự án đầu tư đảm bảo xây dựng nhà ở đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo theo quy định và quy hoạch đã được phê duyệt.

## Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch- Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Hoài Đức, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB: PCVP P.V. Chiếm:  
ĐT, KT, TH;
- Lưu: VT, Số KH&ĐT. ✓

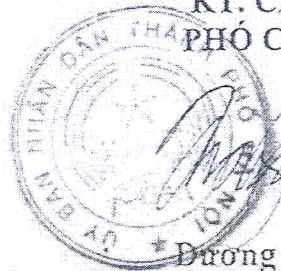
51953

(10)

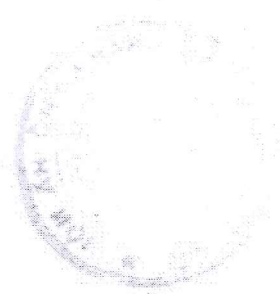
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đương Đức Tuấn



Số: 3487 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu: ngày 11 tháng 11 năm 2021)

(điều chỉnh lần thứ 1: ngày 04 tháng 7 năm 2024)

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 23/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

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

Căn cứ Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xã An Thượng - vị trí X2, huyện Hoài Đức;

Xét đề nghị của UBND huyện Hoài Đức tại Tờ trình số 88/TTr-UBND ngày 04/6/2024 về việc đề nghị chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xã An Thượng - vị trí X2, huyện Hoài Đức theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;

Xét ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 360/BC-KH&ĐT ngày 24/6/2024.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xã An Thượng - vị trí X2, huyện Hoài Đức đã được phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND Thành phố với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Điều chỉnh một số thông tin của nội dung "Tiến độ thực hiện dự án" được quy định tại Mục 2.7 Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND Thành phố:

*"2.7 Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2021 - 2027".*

2. Các nội dung khác của chủ trương đầu tư dự án đầu tư Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán thuộc Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất xã An Thượng - vị trí X2, huyện Hoài Đức thực hiện theo Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND Thành phố.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

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

1. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

1.1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì hướng dẫn UBND huyện Hoài Đức tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

1.2. Giao UBND huyện Hoài Đức: Khẩn trương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả kinh tế cao nhất, đảm bảo đúng tiến độ và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá:

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng theo quy định của pháp luật; triển khai dự án đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo nguồn tài chính, bố trí vốn thuộc sở hữu để thực hiện Dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận, phù hợp quy định của pháp luật hiện hành.

- Có trách nhiệm triển khai đầu tư hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trước khi hoàn thành dự án.

- Tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư và pháp luật liên quan khác trong quá trình triển khai Dự án. Đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư theo quy định pháp luật để thực hiện hiện Dự án theo chủ trương đầu tư và tiến độ thực hiện đã được chấp thuận, phê duyệt.

- Liên hệ Cục Thuế Thành phố để được hướng dẫn, thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các nghĩa vụ tài chính về thuế và đất đai theo quy định hiện hành.

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.

### Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND Thành phố.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch- Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Hoài Đức và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Hoài Đức một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUBTP: CVP, PCVP V.T.Anh, C.N.Trang,
- Các phòng: TH, TNMT, ĐT;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

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



**Dương Đức Tuấn**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 5556 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức

### 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 Đấu giá tài sản 2016;

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

Căn cứ Luật Đầu tư 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở 2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2023;

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 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 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 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 Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 8305/TTr-STNMT-QHKHSDĐ ngày 17 tháng 10 năm 2024,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức” (kèm theo).

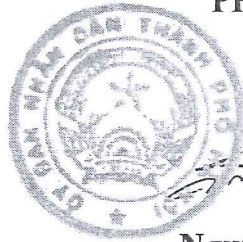
**Điều 2.** UBND huyện Hoài Đức có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư và quy định của pháp luật khác liên quan.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; Phương án được phê duyệt tại Quyết định này thay thế cho Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 27/6/2022. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND: huyện Hoài Đức, xã An Thượng 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 Thành phố (để b/cáo);
- PCT TT UBND TP Lê Hồng Sơn;
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUBTP: PCVP, TH, KTTH, TNMT;
- Lưu: VT, TNMT.

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



**Nguyễn Trọng Đông**

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng  
để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng  
– Vị trí X2, huyện Hoài Đức

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2024 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 theo Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND thành phố Hà Nội:

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất giới hạn bởi các mốc: 1, 1.1, 2, 3, 4, 5, 5.1, 6, 7, 7.1, 7.2, 8, 8.1, 8.2, 9, 10, 10.1, M9, M9.1, M9.2, M10, M10.1, M10.2, 11, 11.1, 12, 13, 14, 14.1, 15, 16, 16.1, 17, 18, 19, 20, 20.1, 20.2, 20.3, 21, 21.1, 22, 22.1, 23, 24, 24.1, 25, 25.1, 26, 26.1, 26.2, 26.3, 27, 27.1, 28, 28.1, 29, 30, 30.1, 30.2, 31, 31.1, 31.2, 31.3 và 1 được xác định tại Bản đồ điều chỉnh ranh giới thu hồi đất (ranh giới dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2) tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Tư vấn quản lý dự án và Đầu tư xây dựng BETA lập năm 2021, được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt tại Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 19/6/2021.

Tổng diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức là 53.966,6m<sup>2</sup>, trong đó có:

- 20.700,7m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở liền kề và 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe.
- 5.135m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội (để thực hiện theo dự án riêng).
- 26.326,5m<sup>2</sup> đất xây dựng hạ tầng (bao gồm: 850m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 20.634,6m<sup>2</sup> đất đường giao thông).

1.2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất:

Khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng theo quy định (Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch).

1.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Hoài Đức được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5154/QĐ-UBND ngày 07/12/2021; đã được đăng ký tại Danh mục các công trình, dự án trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Hoài Đức được UBND Thành phố phê duyệt kèm theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 23/01/2024.

1.4. Quy hoạch xây dựng:

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2 xã An Thượng, huyện Hoài Đức được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 và Bản đồ điều chỉnh ranh giới thu hồi đất (ranh giới dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2) tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt tại Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 19/6/2021, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

- Tổng diện tích khu đất khoảng 53.966,6m<sup>2</sup>.
- Đất xây dựng nhà ở liền kề có diện tích là 20.700,7m<sup>2</sup>, trong đó các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Diện tích đất xây dựng công trình khoảng 17.847m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 53.542m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng từ 66% - 89%; Tầng cao tối đa 03 tầng; Số căn nhà ở liền kề thấp tầng 180 căn.
- Đất phát triển nhà ở xã hội có diện tích là 5.135m<sup>2</sup> (sẽ được xem xét thực hiện sau theo dự án riêng).
- Đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng có diện tích là 850m<sup>2</sup>; cao 02 tầng.
- Đất cây xanh thể dục thể thao có diện tích là 4.841,9m<sup>2</sup>.
- Đất xây dựng công trình bãi đỗ xe có diện tích là 1.804,4m<sup>2</sup>.
- Đất xây dựng công trình giao thông nội bộ và khu vực có diện tích là 20.634,6m<sup>2</sup>.

## 2. Về chủ trương đầu tư

Ngày 11/11/2021, UBND Thành phố có Quyết định số 4830/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư dự án để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án với những nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức.
- Mục tiêu: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, ...

- Quy mô sử dụng đất của dự án 53.966,6m<sup>2</sup>, trong đó có: 20.700,7m<sup>2</sup> đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng; 5.135m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội (sẽ được xem xét thực hiện sau); 850m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe; 20.634,6m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình giao thông nội bộ và khu vực.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 và số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021.

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến khoảng 758 tỷ đồng.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất).

- Địa điểm thực hiện dự án: Tại khu đất diện tích 53.966,6m<sup>2</sup> tại vị trí X2 thuộc ô quy hoạch ký hiệu D-4, xã An Thượng, huyện Hoài Đức.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2021 – 2024.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông đồng bộ trong phạm vi dự án; việc thực hiện quản lý, vận hành theo quy định của UBND Thành phố ...

Ngày 04/7/2024, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 3487/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án “Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức” đã được phê duyệt tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND Thành phố với nội dung điều chỉnh như sau:

- Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án thành “Từ năm 2021 – 2027”

- Các nội dung khác của chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo tại Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND Thành phố.

## **PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **1. Tổ chức cuộc (phiên) đấu giá quyền sử dụng đất**

1.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Hoài Đức (Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức).

1.2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Giao UBND huyện Hoài Đức 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 Hoài Đức 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 (phiên) 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 (phiên) đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

**2 Dự kiến thời gian dự kiến tổ chức cuộc (phiên) đấu giá quyền sử dụng đất:** Năm 2024, năm 2025.

**3. Tài sản đấu giá (quyền sử dụng khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng), mục đích, hình thức sử dụng đất**

3.1. Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án với những nội dung chính như sau (theo các Quyết định số 4830/QĐ-UBND ngày 11/11/2021, số 3487/QĐ-UBND ngày 04/7/2024 và số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND Thành phố và quy định hiện hành):

- Tên dự án: Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức.

- Mục tiêu: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, ...

- Quy mô sử dụng đất của dự án 53.966,6m<sup>2</sup>, trong đó có: 20.700,7m<sup>2</sup> đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng; 5.135m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội (sẽ được xem xét thực hiện sau); 850m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9m<sup>2</sup> đất cây xanh thể dục thể thao; 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe; 20.634,6m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình giao thông nội bộ và khu vực.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021 và Bản đồ điều chỉnh ranh giới thu hồi đất (ranh giới dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2) tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt tại Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 19/6/2021.

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

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất diện tích 53.966,6m<sup>2</sup> tại vị trí X2 thuộc ô quy hoạch ký hiệu D-4, xã An Thượng, huyện Hoài Đức.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2021 – 2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình nhà sinh hoạt cộng đồng, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông đồng bộ trong phạm vi dự án; việc thực hiện quản lý, vận hành theo quy định của UBND Thành phố tại Quyết định số 49/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 và pháp luật hiện hành.

### 3.2. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

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

- Hình thức sử dụng đất đối với 20.700,7m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở liền kề và 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe; thời hạn sử dụng đất là thời hạn của dự án đầu tư nhưng không quá 50 năm kể từ ngày quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Hình thức sử dụng đất đối với 5.135m<sup>2</sup> đất phát triển nhà ở xã hội: UBND huyện Hoài Đức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; sẽ được xem xét thực hiện sau theo dự án riêng.

- Hình thức sử dụng đất đối với 26.326,5m<sup>2</sup> đất xây dựng hạ tầng (bao gồm: 850m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng; 4.841,9m<sup>2</sup> đất cây xanh thể

dục thể thao; 20.634,6m<sup>2</sup> đất đường giao thông): Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch và dự án đầu tư được phê duyệt; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật và Thành phố.

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

4.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan.

4.2. Không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016.

#### **5. 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 pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định của Thành phố.

Việc rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký: 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 (nếu có) 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 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 (theo 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)**

6.1. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

## **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 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. 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 Hoài Đức 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.

## **8. Thủ lao dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí đấu giá:**

8.1. Thủ lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) của Bộ Tài chính quy định khung 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 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động 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.

Phương án này thay thế cho Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 27/6/2022./.



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 2702 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 28 tháng 5 năm 2026

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*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; các nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

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

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;*

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

*Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;*

*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 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

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

*Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Thông tư của Bộ Tư pháp số 19/2024/TT-BTP 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 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 Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND 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; Quyết định 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND Thành phố về việc thành lập Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng trực thuộc UBND xã, phường sau sắp xếp trên cơ sở tổ chức lại các Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng cấp huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 406 /TTr-SNNMT ngày 22 tháng 5 năm 2026.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** 1. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thành: UBND xã An Khánh.

- Điều chỉnh thời gian dự kiến tổ chức cuộc (phiên) đấu giá quyền sử dụng đất thành: Năm 2026.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) ngoài số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

2. Các nội dung khác không điều chỉnh, bổ sung thực hiện theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024.

**Điều 2.** UBND xã An Khánh có trách nhiệm:

1. Rà soát nhu cầu, bảo đảm đủ quỹ đất tái định cư phục vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm, dự án hạ tầng phục vụ nhu cầu thiết yếu,... (theo chỉ đạo của UBND Thành phố và ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản số 2458/QHKT-TH ngày 16/4/2026).

2. Trường hợp bảo đảm đủ quỹ đất tái định cư, ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng – Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật và thẩm quyền được phân cấp.

3. 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; bảo đảm công khai, minh bạch, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia; đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

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

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

Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng giao tiếp điện tử Hà Nội./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3; ✓
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBND TP Bùi Duy Cường;
- VP UBND TP: PCVP, NNMT;
- Lưu: VT. ✓



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Bùi Duy Cường**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 4073 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 01 tháng 8 năm 2025

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất - vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh)**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

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

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

*Căn cứ Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND thành phố Hà Nội sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 03/7/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội về việc kiện toàn Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể Thành phố;*

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

*Căn cứ Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND Thành phố về việc giao 53.966,6m<sup>2</sup> đất tại xã An Thượng, huyện Hoài Đức (đã hoàn thành GPMB) cho UBND huyện Hoài Đức quản lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;*

*Căn cứ Quyết định số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND Thành phố về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức*

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 575/TTr-SNNMT ngày 09/7/2025 và Tờ trình bổ sung số 636/TTrBS-SNNMT ngày 29/7/2025; kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể Thành phố tại Văn bản số 317/HĐTĐGD-STC ngày 24/6/2025.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (20.700,7 m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở thấp tầng và 1.804,4 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe thời hạn 50 năm, trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê) tại khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh) là 1.100.822.884.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, một trăm tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, tám trăm tám mươi tư nghìn đồng*); trong đó:

- Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 20.700,7m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở thấp tầng là 52.919.291 đồng/m<sup>2</sup> tương ứng giá khởi điểm là 1.095.466.368.000 đồng.

- Giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 1.804,4m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe thời hạn 50 năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 2.968.586 đồng/m<sup>2</sup> tương ứng giá khởi điểm là 5.356.516.000 đồng.

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trên cơ sở các thông số diện tích tại các Quyết định của UBND Thành phố: số 3071/QĐ-UBND ngày 07/7/2021, số 5556/QĐ-UBND ngày 23/10/2024; các Quyết định của UBND huyện Hoài Đức (*trước đây*): số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, số 3198/QĐ-UBND ngày 18/6/2021.

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

### **Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan**

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

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

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về: việc tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá; kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều

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

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

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Quy hoạch - Kiến trúc; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực I; Chủ tịch UBND xã An Khánh; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố:  
Nguyễn Trọng Đông, Dương Đức Tuấn;
- VPUB: PCVP Đ.Q. Hùng, KT, ĐT, NNMT;
- Lưu: VT, KT.  
(MHS: 32111. Xuân, KTD)



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Trọng Đông**



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ AN KHÁNH**

Số: 1702/UBND-KT

V/v cập nhật vốn đầu tư dự kiến của dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2 huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội

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

An Khánh, ngày 09 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã

UBND xã An Khánh nhận được Báo cáo số 218/BC-TCT ngày 08/6/2026 của Tổ công tác giúp việc giúp việc UBND xã trong triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), thành phố Hà Nội làm sở sở xác định điều kiện vốn thuộc sở hữu của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định.

Sau khi xem xét, Ủy ban nhân dân xã An Khánh có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Chấp thuận cập nhật vốn đầu tư dự kiến của dự án là: 1.442.892.733.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm bốn mươi hai tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng) theo Báo cáo số 218/BC-TCT ngày 08/6/2026 của Tổ công tác (Có bảng chi tiết kèm theo)

2. Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã phối hợp với các phòng, ban, ngành có liên quan và đơn vị hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn lập hồ sơ đấu giá và triển khai các bước theo trình tự và quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Thành viên Tổ công tác;
- Lưu: VT.





**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN HOÀI ĐỨC**

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

Số: 3498/QĐ-UBND

Hoài Đức, ngày 18 tháng 6 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500  
Địa điểm: xã An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC**

*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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

*Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 15/7/2020;*

*Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị;*

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 4874/QĐ-UBND ngày 15/8/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch phân khu đô thị S3;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn Quốc gia QCVN 01: 2019/BXD về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD; Tiêu chuẩn TCVN-9411: 2012 Nhà ở liên Kế- tiêu chuẩn thiết kế; Căn cứ Quy chuẩn Quốc gia QCVN 01: 2021/BXD (có hiệu lực từ ngày 05/7/2021);

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019 của UBND huyện Hoài Đức về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thương, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500

Xét Tờ trình số 340./TTr-TTPTQĐ ngày 10./6/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thương, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500 và Báo cáo thẩm định số 32./BCTĐ-QLĐT ngày 17/6/2021 của phòng Quản lý đô thị; đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thương, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn quản lý dự án và đầu tư xây dựng BETA lập.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thượng, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500.

- Địa điểm: Xã An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Quy mô, diện tích lập quy hoạch: Diện tích khu đất lập quy hoạch 77.976m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 720 người;

- Chủ đầu tư lập quy hoạch điều chỉnh: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch điều chỉnh: Công ty cổ phần tư vấn quản lý dự án và đầu tư xây dựng BETA.

**2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch điều chỉnh:** Theo ranh giới lập quy hoạch đã được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt tại Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019, diện tích 77.976m<sup>2</sup>, vị trí:

+ Phía Bắc giáp đất dân cư hiện trạng và tình lộ 423;

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp đất Nông nghiệp;

+ Phía Đông giáp mương tiêu và đường vành đai thôn, khu dân cư thôn Thanh Quang.

### **3. Lý do điều chỉnh:**

- Bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất của một số ô đất đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch theo quy định.

- Điều chỉnh mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, khoảng cách công trình đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn quốc gia QCVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng; Tiêu chuẩn TCVN-9411: 2012 Nhà ở liên Kề- tiêu chuẩn thiết kế;

- Điều chỉnh cục bộ một số lô đất và phương án kiến trúc sơ bộ đảm bảo phù hợp với công năng sử dụng công trình.

### **4. Nội dung điều chỉnh:**

#### **a. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:**

Khu đất quy hoạch được chia thành các lô đất có chức năng sử dụng đất: 13

ô đất nhà ở liên kế (ký hiệu từ Lk-01 đến LK-6D) 01 lô đất nhà ở xã hội (ký hiệu OXH); 01 ô đất công cộng (ký hiệu CC); 01 ô đất trường mầm non (ký hiệu MG), 01 ô đất bãi đỗ xe (ký hiệu P) 03 ô đất cây xanh (ký hiệu CX-01 đến CX-03), và hệ thống hạ tầng giao thông

**Bảng 1. Bảng cơ cấu và chức năng sử dụng đất điều chỉnh**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Được duyệt tại Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019		Điều chỉnh		Tăng, giảm (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	diện tích tăng (+) giảm (-)
	<b>Tổng diện tích đất</b>	<b>77.976,0</b>	<b>100,00</b>	<b>77.976,0</b>	<b>100,00</b>	<b>0,0</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>	<b>4.818,7</b>	<b>6,18</b>	<b>4.818,7</b>	<b>6,18</b>	<b>0,0</b>
1.1	Đất trường mầm non	3.968,7		3.968,7		0,0
1.2	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	850,0		850,0		0,0
<b>2</b>	<b>Đất ở mới</b>	<b>26.102,0</b>	<b>33,47</b>	<b>25.835,7</b>	<b>33,13</b>	<b>-266,3</b>
2.1	Đất ở mới - đất ở liền kề	26.102,0		20.700,7		-5.401,3
2.2	Đất phát triển nhà ở xã hội (thực hiện theo dự án riêng)			5.135,0		5.135,0
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>6.929,0</b>	<b>8,89</b>	<b>6.483,1</b>	<b>8,31</b>	<b>-445,9</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>40.126,3</b>	<b>51,46</b>	<b>40.838,5</b>	<b>52,37</b>	<b>712,2</b>
4.1	Đất bãi đỗ xe	1.835,4		2.272,9		437,5
4.2	Đất giao thông nội bộ	13.548,9		13.823,6		274,7
4.3	Đất giao thông khu vực	24.742,0		24.742,0		0,0

**Bảng 2. Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh**

TT	Chức năng ô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao tối đa	Ghi chú
<b>Tổng diện tích đất nhiên cứu quy hoạch</b>		<b>77.976,0</b>						
<b>1</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>							
<i>1.1</i>	Đất trường mầm non	3.968,7	40,0	1.587,48	3.175	0,8	02	

1.2	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	850,0	40,0	340	680	0,8	02	
2	<b>Đất ở mới</b>	<b>25.835,7</b>						
2.1	Đất ở mới - đất ở liền kề	20.700,7	66-89	17.847	57.695	03	03	Chỉ tiêu cụ thể từng lô đất theo đồ án quy hoạch
2.2	Đất phát triển nhà ở xã hội (thực hiện theo dự án riêng)	5.135	-	-	-	-	-	Chỉ tiêu cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận
3	<b>Đất cây xanh</b>	<b>6.483,1</b>	5	<b>298</b>	<b>298</b>	0,05	01	
4	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.835,4</b>	-	-	-	-	-	
5	Đất đường giao thông	38.565,6	-	-	-	-	-	

**b. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và phương án kiến trúc sơ bộ:**

**\* Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan**

Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ có tính minh họa, gợi ý cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan, bố cục, mặt bằng các công trình của từng lô đất sẽ được cụ thể ở giai đoạn dự án đầu tư. Khi thiết kế các công trình phải đảm bảo mật độ, tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc theo quy định quản lý quy hoạch, đảm bảo các yêu cầu về PCCC và vệ sinh môi trường tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành. Khu đất được quy hoạch gồm các khu nhà ở liền kề, công cộng, khu cây xanh, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Các nhà ở bố trí hướng chủ đạo là hướng Bắc- Nam để đón gió mát. Khoảng lùi công trình tuân thủ quy chuẩn Việt Nam và đảm bảo thống nhất trên toàn tuyến phố.

- Các công trình nhà ở liên kế (tại các ô đất ký hiệu LK): Kiến trúc theo hướng hiện đại; ban công, các chi tiết kiến trúc công trình không được đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ, tầng cao tối đa 03 tầng (không kể tầng áp mái, tum thang), chiều cao công trình từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái 15,00m; khoảng cách các công trình đảm bảo phù hợp Tiêu chuẩn TCVN-9411: 2012 Nhà ở liên Kế- tiêu chuẩn thiết kế; mật độ xây dựng phải đảm bảo mật độ xây dựng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch QCVN 01:2021/BXD. Thống nhất về cao độ và chiều cao các tầng nhà đảm bảo mối tương quan với công trình lân cận và toàn khu vực.

- Công trình công cộng: Kiến trúc hiện đại, chiều cao công trình không quá 02 tầng. Tổ chức không gian sân vườn, cây xanh rộng cảnh quan hai hòa phù hợp tính chất công trình, mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Các khu cây xanh, vườn hoa tổ chức không gian mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn đồng thời kết hợp các diện tích để luyện tập thể thao, đi bộ,... đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hòa không khí và ánh sáng, cải thiện môi trường vi khí hậu đảm bảo nâng cao sức khỏe dân cư.

#### **\* Phương án Kiến trúc sơ bộ:**

- Phương án kiến trúc:

+ Các dãy nhà được thiết kế theo kiểu nhà liên kế tại: tầng cao tối đa 03 tầng; cốt nền tầng 1 cao hơn cos vỉa hè 0,3m; chiều cao tầng 1 là 3,9m; chiều cao tầng 2, tầng 3 là 3,6m; tầng áp mái là 3,3m; tổng chiều cao công trình 15,0; ban công và các chi tiết kiến trúc không đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ, màu sắc công trình hài hòa đảm bảo cảnh quan, mỹ quan trung của khu vực;

- Các công trình công cộng (trường mầm non, nhà sinh hoạt cộng đồng) bố trí với chiều cao công trình không quá 02 tầng. Tổ chức không gian sân vườn, cây xanh rộng cảnh quan hai hòa phù hợp tính chất công trình. Trường mầm non bố trí vịnh đậu xe đảm bảo cổng và hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng.

+ Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD chi tiết mật độ từng lô đất được xác định trên bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt;

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Cụ thể phương án kiến trúc sơ bộ cho từng lô đất theo bản vẽ phương án kiến trúc sơ bộ được duyệt.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Phòng Quản lý đô thị tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí X2, xã An Thương, huyện Hoài Đức, tỷ lệ 1/500. Phối hợp với Trung Tâm phát triển quỹ đất và

UBND xã An Thượng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai quy hoạch để các tổ chức, cá nhân, cơ quan liên quan và nhân dân được biết.

- Trung tâm phát triển quỹ đất: Trên cơ sở đồ án quy hoạch được duyệt tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch theo quy định. Triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật. Quá trình triển khai đấu giá có trách nhiệm thông tin và yêu cầu các tổ chức cá nhân được biết, thực hiện xây dựng theo đúng các quy định về quản lý quy hoạch và kiến trúc công trình trong quá trình đấu giá.

- Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị, UBND xã An Thượng có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra công tác quản lý xây dựng công trình đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Các phòng, ban huyện và các cơ quan liên quan theo chức năng nhiệm vụ phối hợp, hướng dẫn chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Các nội dung khác không điều chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 10/5/2019

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã An Thượng; và các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc; | (để b/c)
- TT Huyện ủy, TT HĐND huyện; |
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu VT.

**CHỦ TỊCH**

  
**Nguyễn Hoàng Trường**



Số: 2578/TB-UBND

An Khánh, ngày 11 tháng 6 năm 2026

## THÔNG BÁO

**Một số nội dung thống nhất về Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), TP. Hà Nội**

Kính gửi: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Căn cứ Biên bản họp ngày 10/6/2026 về Thống nhất một số nội dung về quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), TP. Hà Nội;

Ủy ban nhân dân xã An Khánh thông báo một số nội dung thống nhất về Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), TP. Hà Nội như sau:

### 1. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), phố Hà Nội (theo Quyết định số 4073/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND thành phố Hà Nội), cụ thể: **1.100.822.884.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, một trăm tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, tám trăm tám mươi tư nghìn 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 là: **10.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười tỷ đồng).

**2. Số vòng đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 05 vòng bắt buộc).

### 3. 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; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan, cụ thể:

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

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

b1) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan: Căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “*Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án*”.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Văn bản số 1702/UBND-KT ngày 09/6/2026 của UBND xã An Khánh, cụ thể là: **1.442.892.733.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm bốn mươi hai tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn:  $20\% \times 1.442.892.733.000 = 288.578.546.600$  đồng (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi tám tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng) và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án. Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là  $80\% \times 1.442.892.733.000 = 1.154.314.186.400$  đồng (Bằng chữ: Một nghìn một trăm năm mươi tư tỷ, ba trăm mười bốn triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, bốn trăm 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. Việc xác định doanh nghiệp sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

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

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

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

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

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

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.

#### **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, mục 3 Biên bản 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 Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án: Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **1.154.314.186.400 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn một trăm năm mươi tư tỷ, ba trăm mười bốn triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, bốn trăm 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 để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), 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.

đ4) Tài liệu chứng minh Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật 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:

Bản chính Văn bản cam kết của Nhà đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn cả nước. Kèm theo Văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội đối với các thửa đất doanh nghiệp đang sử dụng (đang thực hiện dự án) về 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, thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

Trường hợp Tổ chức trúng đấu giá, để làm thủ tục phê duyệt kết quả trúng đấu giá, trong vòng 30 ngày kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án. Thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

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

đ6) Bản sao chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương):

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

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, mục 3 Thông báo 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.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức tham gia đấu giá cho Tổ công tác xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Giám sát việc thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất làm cơ sở xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

**5. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá** (theo Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Hà Nội).

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) ngoài số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Cụ thể: nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 5.169.815.280 đồng (*bằng chữ: Năm tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng*).

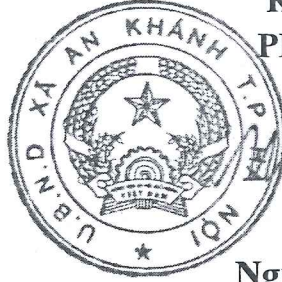
Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 5.169.815.280 đồng (*bằng chữ: Năm tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng*) vào tài khoản của UBND xã An Khánh.

Trên đây là một số nội dung thống nhất về Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã An Thượng - Vị trí X2, huyện Hoài Đức (nay là xã An Khánh), TP. Hà Nội. UBND xã An Khánh thông báo để Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt thực hiện xây dựng Quy chế cuộc đấu giá theo quy định./.

**Nơi nhận:**

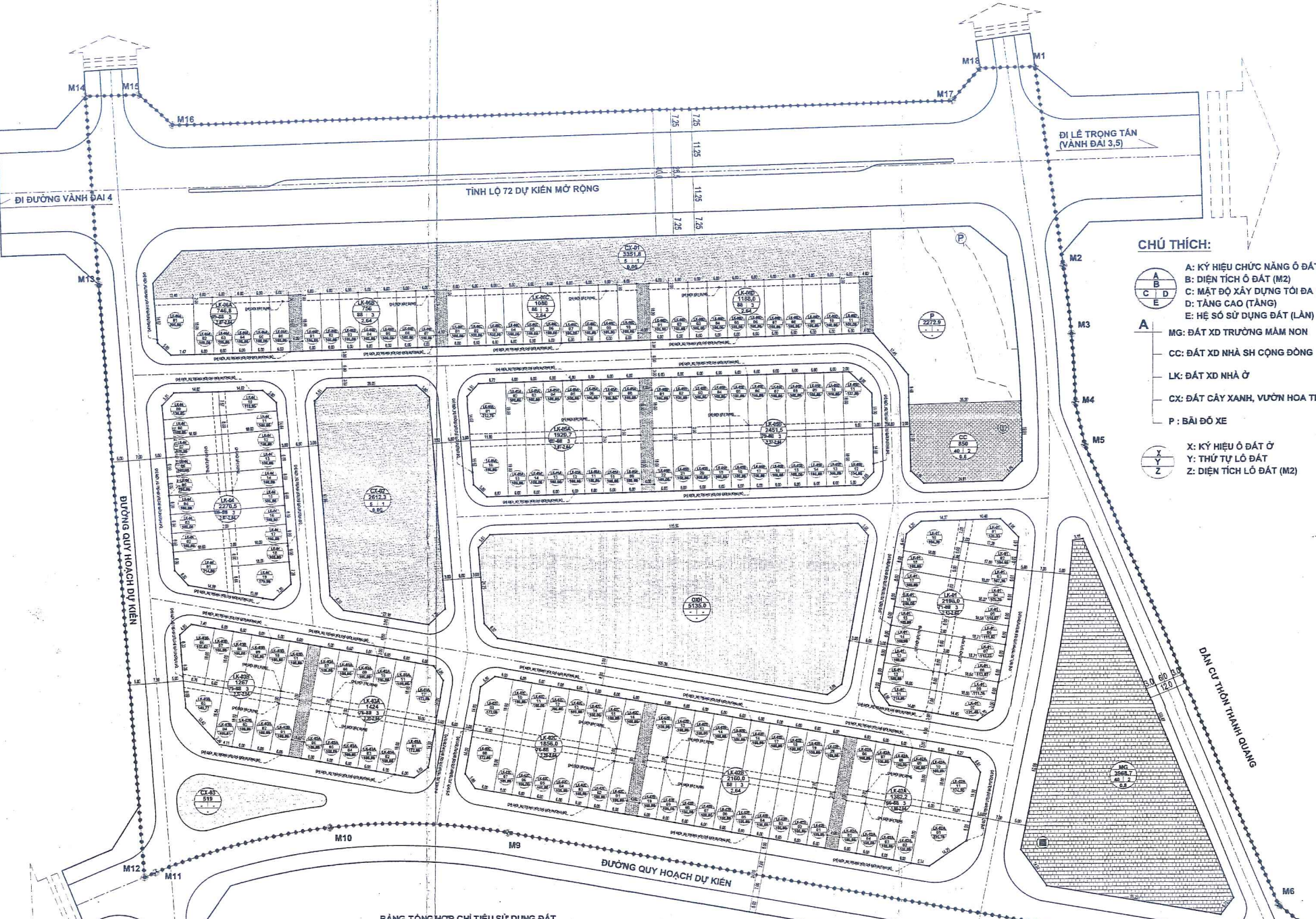
- Như trên;
- Đ/c Chủ tịch UBND xã ( để b/c);
- Ban QLDAĐT-HT;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Duy Giang

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐẤT GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VỊ TRÍ X2, XÃ AN THƯỢNG, HUYỆN HOÀI ĐỨC, TỶ LỆ 1/500  
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ AN THƯỢNG, HUYỆN HOÀI ĐỨC TP HÀ NỘI  
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ**



**BẢNG THÔNG KẾ CHIA LÔ**

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SDD (năm)	SỐ LÔ ĐẤT
1	LK-01	122,33	34	106	3	1,98-2,67	19
2	LK-01	104,63	34	99	3	2,53	1
3	LK-01	107,30	34	99	3	2,86	1
4	LK-01	109,25	34	99	3	2,84	1
5	LK-01	110,87	34	99	3	2,83	1
6	LK-01	111,82	34	99	3	2,83	1
7	LK-01	112,22	34	99	3	2,83	1
8	LK-01	112,07	34	99	3	2,83	1
9	LK-01	111,65	34	99	3	2,83	1
10	LK-01	121,48	34	104	3	2,57	1
11	LK-01	118,00	34	102	3	2,59	1
12	LK-01	108,00	34	95	3	2,65	1
13	LK-01	108,00	34	95	3	2,65	1
14	LK-01	108,00	34	95	3	2,65	1
15	LK-01	108,00	34	95	3	2,65	1
16	LK-01	108,00	34	95	3	2,65	1
17	LK-01	108,00	34	95	3	2,65	1
18	LK-01	108,00	34	95	3	2,65	1
19	LK-01	194,30	71	138	3	2,13	1
20	LK-02A	1.382,20	66-88	1.147	3	3.446,62	11
21	LK-02A	233,70	66	157	3	1,89	1
22	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
23	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
24	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
25	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
26	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
27	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
28	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
29	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
30	LK-02A	108,00	88	95	3	2,65	1
31	LK-02A	174,50	75	131	3	2,23	1
32	LK-02B	2.188,99	88	1.909	3	2.64	29
33	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
34	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
35	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
36	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
37	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
38	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
39	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
40	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
41	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
42	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
43	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
44	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
45	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
46	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
47	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
48	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
49	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
50	LK-02B	108,00	88	95	3	2,65	1
51	LK-02C	1.856,00	76-88	1.697	3	2.28-2.64	16
52	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
53	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
54	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
55	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
56	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
57	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
58	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
59	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
60	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
61	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
62	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
63	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
64	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
65	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
66	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
67	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
68	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
69	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
70	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
71	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
72	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
73	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
74	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
75	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
76	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
77	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
78	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
79	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
80	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
81	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
82	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
83	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
84	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
85	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
86	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
87	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
88	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
89	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
90	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
91	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
92	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
93	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
94	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
95	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
96	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
97	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
98	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
99	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
100	LK-02C	108,00	88	95	3	2,65	1
101	LK-03A	1.424,00	76-88	1.215	3	2.28-2.64	12
102	LK-03A	172,00	76	130	3	2,27	1
103	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
104	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
105	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
106	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
107	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
108	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
109	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
110	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
111	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
112	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
113	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
114	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
115	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
116	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
117	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
118	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
119	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
120	LK-03A	108,00	88	95	3	2,65	1
121	LK-03B	1.297,70	79-88	1.098	3	2,37-2,64	11
122	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
123	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
124	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
125	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
126	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
127	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
128	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
129	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
130	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
131	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
132	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
133	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
134	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
135	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
136	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
137	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
138	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
139	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
140	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
141	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
142	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
143	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
144	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
145	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
146	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
147	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
148	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
149	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
150	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
151	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
152	LK-03B	108,00	88	95	3	2,65	1
153	LK-03B						

