

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH DVL



DVL AUCTION

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội

Bao gồm:

1. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (do Công ty Đấu giá hợp danh phát hành);
2. Giấy giới thiệu xem tài sản;
3. Thông báo đấu giá tài sản;
4. Quy chế cuộc đấu giá;
5. Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;
6. Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;
7. Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;
8. Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;
9. Bản đồ dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

Hà Nội, tháng 05 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Thực hiện Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản đã ký giữa Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân và Công ty đấu giá hợp danh DVL về việc tổ chức đấu giá tài sản.

Công ty đấu giá hợp danh DVL thông báo đấu giá tài sản cụ thể như sau:

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

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HỒNG VÂN

Địa chỉ: Thôn Nỗ Bạ, Xã Hồng Vân, TP Hà Nội

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG XÃ HỒNG VÂN

Địa chỉ: Thôn Nỗ Bạ, Xã Hồng Vân, TP Hà Nội

2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH DVL

Địa chỉ: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh DVL - Khối nhà A3, D/A đầu tư XD tháp Thủ Đô Xanh (TD Green Tower), Phường Đại Mỗ, TP Hà Nội (Tầng 10, Tòa A3 Ecolife Capitol, Số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội).

3. Thông tin về tài sản đấu giá

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

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

3.1.1. Thông tin chung về khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Tổng diện tích thực hiện Dự án 16.168 m² đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất tại: (1) Quyết định 3197/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội giao đất (đợt 1) tại xã Duyên Thái, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín (trước sắp xếp); (2) Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Hồng Vân về việc giao 112,2 m² đất tại thôn Hạ Thái để thực hiện dự án: Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất khu liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, trong đó:

- 7.293 m² đất ở theo quy hoạch: Giao UBND xã Hồng Vân quản lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- 8.875 m² đất: Giao UBND xã Hồng Vân đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đấu giá quyền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định tại Bản đồ (thuộc Quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái, huyện Thường Tín) tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện Nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022, được UBND huyện Thường Tín phê duyệt kèm Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022.

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

(Theo Văn bản số 258/BC-UBND ngày 29/12/2025 của UBND xã Hồng Vân)

Khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và được UBND xã Hồng Vân hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (gồm các hạng mục san nền, đường giao thông, cấp nước sạch, trụ cứu hỏa, cấp điện và chiếu sáng) đồng bộ theo dự án được duyệt.

3.2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Theo Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - QH04B, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022 được UBND huyện Thường Tín phê duyệt kèm Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;
- 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.
- 7.429 m² đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án.

Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội: Theo Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Nhà đầu tư thực hiện theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3.3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 15/3/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 1499/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

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

- Mục tiêu dự án:

+ Xây dựng đồng bộ khu nhà ở liền kề phù hợp với quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tối đa lợi thế vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu quy hoạch.

+ Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn; nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu vực. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, tạo nguồn thu ngân sách đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín và Thành phố.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch: 16.168 m², trong đó:

+ 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;

+ 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.

+ Phần đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 7.429 m².

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 265,524 tỷ đồng.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất)

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2025 - 2028.

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

4. Giá khởi điểm, bước giá, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước, tổng mức đầu tư của dự án:

4.1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (theo Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội): **13.567.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội (đối với phần diện tích 7.293 m² đất thuộc dự án): 98.944.131.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm ba mươi một nghìn đồng)

Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01 là: 13.567.000 đồng/m² (Bằng chữ: Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng trên một mét vuông).

Giá khởi điểm của các vòng đấu giá tiếp theo: là giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá trước liền kề.

4.2. Bước giá: 5.500.000 đồng/m² (Bằng chữ: Năm triệu, năm trăm nghìn đồng trên mét vuông)

Bước giá được áp dụng cho tất cả các vòng đấu và phù hợp với công thức trả giá.

4.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng một hồ sơ).

4.4. Tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: 19.788.826.200 đồng (Bằng chữ: Mười chín tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm đồng)

4.5. Tổng mức đầu tư của dự án (dự kiến)

Tổng mức đầu tư của dự án: 364.468.131.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tư tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, một trăm ba mươi một nghìn đồng).

Trong đó:

STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	Tiền sử dụng đất (dự kiến)	98.944.131.000	Căn cứ Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân
II	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	265.524.000.000	Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND TP Hà Nội
III	Tổng mức đầu tư (I+II)	364.468.131.000	

5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, số vòng đấu giá:

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

- **Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên

- **Số vòng đấu giá:** tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

6. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Từ 8 giờ 00 phút ngày 28/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/6/2026 (trong giờ hành chính của ngày làm việc) tại: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh DVL - Khối nhà A3, D/A đầu tư XD tháp Thủ Đô Xanh (TD Green Tower), Phường Đại Mỗ, TP Hà Nội (Tầng 10, Tòa A3 Ecolife Capitol, Số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội).

7. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 03/6/2026 đến ngày 05/6/2026 (trong giờ hành chính) tại: thôn Hạ Thái, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

Thông tin chi tiết vui lòng liên hệ:

- Cán bộ: Ngô Thị Hoài Phương

- Số điện thoại: 0972.732.778

8. Thời gian xét duyệt điều kiện Người tham gia đấu giá và Thông báo kết quả xét duyệt điều kiện của Người tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ được niêm phong cho Công ty Đấu giá hợp danh DVL.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty Đấu giá hợp danh DVL gửi 01 (một) bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân.

Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân có trách nhiệm báo cáo UBND xã Hồng Vân tổ chức xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Công ty Đấu giá hợp danh DVL 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.

Công ty Đấu giá hợp danh DVL 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.

9. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh DVL nộp tiền đặt trước chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 25/6/2026.

Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh DVL theo thông tin sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: Công ty đấu giá hợp danh DVL

+ Số tài khoản: 8630075910

+ Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch I

Nội dung nộp tiền: “Công ty ... Mã số Doanh nghiệp ... nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội”

Ví dụ: Công ty A 0105065xxx nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá không được nộp tiền đặt trước cho Người khác.

- Tiền đặt trước được coi là hợp lệ khi tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh DVL nhận được báo có của ngân hàng trong thời gian nộp tiền đặt trước theo quy định trên, các trường hợp báo có đến sau 17 giờ 00 phút ngày 25/6/2026 đều không hợp lệ và không được tham gia đấu giá.

- Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do Người chịu trách nhiệm chi trả.

10. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

10.1. Đối tượng tham gia đấu giá

Là tổ chức (gọi là Nhà đầu tư) phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và điểm b khoản 6 Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

* Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15).

10.2. Điều kiện tham gia đấu giá

Theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh DVL phát hành.

10.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ tham gia đấu giá; nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

11. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:

11.1. Phiếu trả giá hợp lệ:

Là phiếu do Công ty đấu giá hợp danh DVL phát hành, có đóng dấu treo và Người



tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

- Phiếu trả giá phải ghi đầy đủ các nội dung trên phiếu trả giá và phải ký, ghi rõ họ tên;
- Phiếu không bị rách nát và phải đọc được rõ các nội dung trong phiếu;
- Nếu viết sai phải gạch đi rồi viết lại và ký vào bên cạnh chỗ viết lại. Số tiền ghi trên phiếu trả giá bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau. Nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. Nếu giá trả bằng chữ không có nghĩa thì giá trả bằng số sẽ được xét giá. Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số đều không xác định hoặc không có nghĩa thì phiếu trả giá không hợp lệ;
- Phiếu trả giá không được viết bằng bút chì, bút mực đỏ, viết bằng 2 loại mực khác nhau hoặc các loại mực bay màu;
- Giá trả trên phiếu trả giá là giá trả cho 01m² đất.
- Phiếu phải có giá trả hợp lệ: là phiếu trả giá có giá trả ghi trong phiếu trả giá phù hợp với cách thức trả giá;
- Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định và được đấu giá viên công bố là phiếu hợp lệ trước sự chứng kiến của những người giám sát và đại diện của những Người tham gia đấu giá.

11.2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đáp ứng một trong các yêu cầu quy định tại khoản 11.1 Thông báo này và được Đấu giá viên công bố là phiếu trả giá không hợp lệ trước sự chứng kiến của những người giám sát và đại diện của Người tham gia đấu giá.

** Lưu ý: Trường hợp viết nhầm, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu) thì được đổi phiếu. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.*

12. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Vào hồi 9 giờ 30 phút ngày 28/6/2026 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Vân, địa chỉ: Thôn Nỏ Bạ, Xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

Mọi chi tiết xin liên hệ:

Công ty đấu giá hợp danh DVL: Tầng 10, Tòa A3 Ecolife Capitol, Số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

ĐTDD: 0327.933.944

Nơi nhận:

- Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân;
- UBND xã Hồng Vân;
- Công TTĐT Quốc gia về DGTS -Bộ Tư pháp;
- Quý Người;
- Lưu hồ sơ.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH DVL



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Mạnh

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH DVL**
Số: 2705.02/QĐ - DVL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc
Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

“Về việc ban hành quy chế cuộc đấu giá đối với tài sản là Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội”

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH DVL

Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản đã ký giữa Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân và Công ty đấu giá hợp danh DVL về việc tổ chức đấu giá tài sản.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành Quy chế phiên đấu giá đối với tài sản là Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực sau khi Công ty thực hiện xong việc đấu giá đối với tài sản nói trên.

Điều 3. Cán bộ Công ty đấu giá hợp danh DVL; Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện các quy định của Quy chế này./.

Nơi nhận:

- BLĐ Công ty;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH DVL



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Mạnh

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2705.02/QĐ - DVL, ngày 27 tháng 05 năm 2026 của Giám đốc Công ty đấu giá hợp danh DVL)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá tài sản là Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

ĐIỀU 2. NGUYÊN TẮC ĐẤU GIÁ, HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ, SỐ VÒNG ĐẤU GIÁ, ĐIỀU KIỆN TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.
- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.
- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

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

3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

4. Số vòng đấu giá: tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

5. Điều kiện tổ chức đấu giá: Phiên đấu giá chỉ được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) Người tham gia đấu giá trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá.

CHƯƠNG II THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

ĐIỀU 3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

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

1.1. Thông tin chung về khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Tổng diện tích thực hiện Dự án 16.168 m² đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất tại: (1) Quyết định 3197/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội giao đất (đợt 1) tại xã Duyên Thái, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín (trước sắp xếp); (2) Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Hồng Vân về việc giao 112,2 m² đất tại thôn Hạ Thái để thực hiện dự án: Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, trong đó:

- 7.293 m² đất ở theo quy hoạch: Giao UBND xã Hồng Vân quản lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- 8.875 m² đất: Giao UBND xã Hồng Vân đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định tại Bản đồ (thuộc Quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái, huyện Thường Tín) tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện Nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022, được UBND huyện Thường Tín phê duyệt kèm Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022.

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

(Theo Văn bản số 258/BC-UBND ngày 29/12/2025 của UBND xã Hồng Vân)

Khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và được UBND xã Hồng Vân hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (gồm các hạng mục san nền, đường giao thông, cấp nước sạch, trụ cứu hỏa, cấp điện và chiếu sáng) đồng bộ theo dự án được duyệt.

2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Theo Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - QH04B, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022 được UBND huyện Thường Tín phê duyệt kèm Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;

- 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.

- 7.429 m² đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án.

Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội: Theo Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Nhà đầu tư

thực hiện theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 15/3/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 1499/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

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

- Mục tiêu dự án:

+ Xây dựng đồng bộ khu nhà ở liền kề phù hợp với quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tối đa lợi thế vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu quy hoạch.

+ Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn; nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu vực. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, tạo nguồn thu ngân sách đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín và Thành phố.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch: 16.168 m², trong đó:

+ 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;

+ 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.

+ Phần đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 7.429 m².

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 265,524 tỷ đồng.

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

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2025 - 2028.

- Phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá. Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách địa phương, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định; Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định. 4. Vốn đầu tư của dự án.

ĐIỀU 4. GIÁ KHỞI ĐIỂM, BƯỚC GIÁ, TIỀN MUA HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (theo Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội): **13.567.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội (đối với phần diện tích 7.293 m² đất thuộc dự án): 98.944.131.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm ba mươi một nghìn đồng)

Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01 là: 13.567.000 đồng/m² (Bằng chữ: Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng trên một mét vuông).

Giá khởi điểm của các vòng đấu giá tiếp theo: là giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá trước liền kề.

2. Bước giá: 5.500.000 đồng/m² (Bằng chữ: Năm triệu, năm trăm nghìn đồng trên mét vuông)

Bước giá được áp dụng cho tất cả các vòng đấu và phù hợp với công thức trả giá.

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng một hồ sơ).

4. Tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: 19.788.826.200 đồng (Bằng chữ: Mười chín tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm đồng)

5. Tổng mức đầu tư của dự án (dự kiến)

Tổng mức đầu tư của dự án: 364.468.131.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tư tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, một trăm ba mươi một nghìn đồng).

Trong đó:

STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	Tiền sử dụng đất (dự kiến)	98.944.131.000	Căn cứ Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân
II	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	265.524.000.000	Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND TP Hà Nội
III	Tổng mức đầu tư (I+II)	364.468.131.000	

ĐIỀU 5. NIÊM YẾT VIỆC ĐẤU GIÁ.

1. Thông báo đấu giá tài sản được niêm yết tại các địa điểm sau:

- Trụ sở của Công ty đấu giá hợp danh DVL, địa chỉ: Khối nhà A3, D/A đầu tư XD tháp Thủ Đô Xanh (TD Green Tower), Phường Đại Mỗ, TP Hà Nội (Tầng 10, Tòa A3 Ecolife Capitol, Số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội);

- Trụ sở Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân, địa chỉ: Thôn Nỏ Bạ, Xã Hồng Vân, TP Hà Nội;

- Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Vân và là nơi tổ chức phiên đấu giá, địa chỉ: Thôn Nỏ Bạ, Xã Hồng Vân, TP Hà Nội;

2. Nội dung thông báo bao gồm:

- Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá.

- Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, lô tài sản hoặc tài sản riêng lẻ, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá;

- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;

- 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;

- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước;

- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá;

- Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;

- Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

ĐIỀU 6. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN

Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho Người tham gia đấu giá được trực tiếp xem tài sản hoặc mẫu tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản và tài liệu liên quan (nếu có) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc. Trên tài sản hoặc mẫu tài sản phải ghi rõ tên của người có tài sản đấu giá và thông tin về tài sản đó.

Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 03/6/2026 đến ngày 05/6/2026 (trong giờ hành chính) tại: thôn Hạ Thái, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

Thông tin chi tiết vui lòng liên hệ:

- Cán bộ: Ngô Thị Hoài Phương

- Số điện thoại: 0972.732.778

ĐIỀU 7. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM BÁN HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TIẾP NHẬN HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Từ 8 giờ 00 phút ngày 28/5/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 12/6/2026 (trong giờ hành chính của ngày làm việc) tại: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh DVL - Khối nhà A3, D/A đầu tư XD tháp Thủ Đô Xanh (TD Green Tower), Phường Đại Mỗ, TP Hà Nội (Tầng 10, Tòa A3 Ecolife Capitol, Số 58 Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội).

ĐIỀU 8. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Vào hồi 9 giờ 30 phút ngày 28/6/2026 tại Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Hồng Vân, địa chỉ: Thôn Nỗ Ban, Xã Hồng Vân, TP Hà Nội.

ĐIỀU 9. ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Đối tượng tham gia đấu giá

Là tổ chức (gọi là Nhà đầu tư) phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và điểm b khoản 6 Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

* Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15).

2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

- Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.
- 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;
- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc 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;
- 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;
- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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;
- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

3. Điều kiện tham gia đấu giá

3.1. Thuộc đối tượng tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy chế này.

3.2. Nhà đầu tư tham gia phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư (có Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; CMND/CCCD/Hộ chiếu còn thời hạn của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp).

3.3. Điều kiện năng lực tài chính

a) Về vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư thực hiện dự án

Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án là: 72.893.626.200 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi hai tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm đồng), được xác định căn cứ vào:

Về giấy tờ chứng minh vốn chủ sở hữu:

- Trường hợp doanh nghiệp thành lập và hoạt động đủ từ 12 tháng trở lên

+ 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.

- Trường hợp doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng

+ Vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Nhà đầu tư có trách nhiệm chứng minh việc góp vốn theo quy định tại khoản 12 Điều 3 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ, bao gồm một trong các giấy tờ sau:

- Bản sao hoặc bản trích sao sổ đăng ký thành viên hoặc sổ đăng ký cổ đông;
- Bản sao giấy chứng nhận phần vốn góp;
- Giấy xác nhận của ngân hàng về việc chuyển tiền vào tài khoản của doanh nghiệp;
- Giấy tờ khác có giá trị chứng minh đã hoàn tất việc góp vốn theo quy định của pháp luật.

b) Nhà đầu tư phải đảm bảo nguồn tín dụng để thực hiện dự án thông qua:

Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng cho nhà đầu tư vay phần vốn còn lại để thực hiện dự án để thực hiện dự án.

c) Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu

của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Lưu ý: Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

3.4. Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có cam kết 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 tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định người 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.

3.5. 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.

3.6. Phải nộp tiền đặt trước theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3.7. Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

3.8. Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3.9. Đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3.10. Đáp ứng điều kiện về năng lực kinh nghiệm:

Nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc đối tác cùng thực hiện (nếu có) phải đáp ứng một trong các điều kiện về năng lực kinh nghiệm sau:

- Nhà đầu tư tham gia với vai trò là Chủ đầu tư đã thực hiện tối thiểu 01 (một) dự án xây dựng nhà ở thấp tầng hoặc dự án công trình dân dụng (trong đó có công năng nhà ở thấp tầng) có tổng mức đầu tư của dự án lớn hơn 186 tỷ đồng, dự án đã được hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- Nhà đầu tư có Đối tác cùng thực hiện tham gia với vai trò là Chủ đầu tư đã thực hiện tối thiểu 02 (hai) dự án xây dựng nhà ở thấp tầng hoặc dự án công trình dân dụng (trong đó có công năng nhà ở thấp tầng) có tổng mức đầu tư của dự án lớn hơn 186 tỷ đồng, dự án đã được hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng.

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

4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá; nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

ĐIỀU 10. HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (do Công ty Đấu giá hợp danh DVL phát hành);

2. Giấy giới thiệu xem tài sản;

3. Thông báo đấu giá tài sản;

4. Quy chế cuộc đấu giá;

5. Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

6. Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

7. Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

8. Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

9. Bản đồ dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

2. Người đến mua hồ sơ mời tham gia đấu giá phải có các giấy tờ sau:

- Bản sao chứng thực hoặc Bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy đăng ký kinh doanh;

- Bản sao kèm bản chính để đối chiếu: Căn cước/Căn cước công dân hoặc hộ chiếu còn thời hạn của người đến mua hồ sơ;

- Bản chính Giấy giới thiệu đến mua hồ sơ (nếu người mua hồ sơ không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó). Công ty Đấu giá Hợp danh DVL sẽ lưu giữ bản chính các giấy tờ này.

3. Hồ sơ tham gia đấu giá

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được duyệt; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

b) Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy chế này hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp

ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

Lưu ý:

- Hồ sơ phải được sắp xếp theo thứ tự từng mục hồ sơ và đóng thành quyển.
- Người tham gia đấu giá nộp 02 (bộ) Hồ sơ tham gia đấu giá được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.
- Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, thống nhất của 02 (bộ) hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, đồng thời làm căn cứ để Người có tài sản đấu giá xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

4. Điều chỉnh hồ sơ tham gia đấu giá, rút lại hồ sơ tham gia đấu giá

- Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ của Người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc.
- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Người tham gia đấu giá 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 Người tham gia đấu giá đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức xong phiên 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 hồ sơ đăng ký đấu giá đều không được chấp nhận.

5. Ủy quyền tham gia đấu giá

- Trong trường hợp người đại diện theo pháp luật của tổ chức (Tổng giám đốc, Giám đốc...) không trực tiếp tham dự đấu giá thì phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ (bản chính) theo quy định pháp luật cho người khác có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham dự đấu giá và phải nộp kèm theo Bản sao chứng thực CMND/CCCD/Hộ chiếu còn thời hạn của người được ủy quyền tham dự đấu giá.

- Người được ủy quyền tham gia đấu giá chỉ được nhận ủy quyền của một Người tham gia đấu giá. Người đã tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người khác.

ĐIỀU 11. THỜI GIAN XÉT DUYỆT ĐIỀU KIỆN NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ THÔNG BÁO KẾT QUẢ XÉT DUYỆT ĐIỀU KIỆN CỦA NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

Người tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ được niêm phong cho Công ty Đấu giá hợp danh DVL.

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty

Đấu giá hợp danh DVL gửi 01 (một) bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân.

Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hồng Vân có trách nhiệm báo cáo UBND xã Hồng Vân tổ chức xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Công ty Đấu giá hợp danh DVL 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.

Công ty Đấu giá hợp danh DVL 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 12. KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC, XỬ LÝ TIỀN ĐẶT TRƯỚC

1. Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh DVL nộp tiền đặt trước chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 25/6/2026.

2. Phương thức nộp tiền đặt trước để đảm bảo giao dịch

Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh DVL theo thông tin sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: Công ty đấu giá hợp danh DVL

+ Số tài khoản: 8630075910

+ Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch I

Nội dung nộp tiền: “*Công ty ... Mã số Doanh nghiệp ... nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội*”

Ví dụ: Công ty A 0105065xxx nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá không được nộp tiền đặt trước cho Người khác.

- Tiền đặt trước được coi là hợp lệ khi tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh DVL nhận được báo có của ngân hàng trong thời gian nộp tiền đặt trước theo quy định trên, các trường hợp báo có đến sau 17 giờ 00 phút ngày 25/6/2026 đều không hợp lệ và không được tham gia đấu giá.

- Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do Người chịu trách nhiệm chi trả.

3. Số tiền đặt trước được xử lý như sau:

3.1. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm

chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 3.4 Điều này.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3.2. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và 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.

3.3. Đối với Người không trúng đấu giá (trừ trường hợp quy định tại khoản 3.4 Điều này): Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm làm thủ tục chuyển trả lại số tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) mà Người tham gia đấu giá đã nộp. Người tham gia đấu giá chịu chi phí quản lý, giao dịch của ngân hàng (nếu có) đối với khoản tiền đặt trước của mình khi nhận lại tiền ở tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

3.4. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

b) Bị tước quyền tham gia do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (*được sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm e khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*).

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (*được sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*).

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

ĐIỀU 13. NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng đấu giá đúng thời gian theo quy định
2. Mỗi tổ chức, cá nhân được cử 01 (một) người tham dự phiên đấu giá.
3. Người tham gia đấu giá phải xuất trình Giấy giới thiệu của tổ chức, giấy ủy quyền đối với người được ủy quyền, Căn cước công dân/Hộ chiếu, để làm thủ tục điểm danh trước khi vào phòng đấu giá.

4. Người tham gia đấu giá không được sử dụng các phương tiện thông tin liên lạc (điện thoại di động, máy tính, máy fax,...), không được hút thuốc lá, sử dụng chất kích thích, không được ghi âm, ghi hình trong phòng đấu giá, không được mang các chất dễ gây nổ, dễ cháy hoặc vũ khí vật dụng nguy hiểm khác vào trong phòng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá phải chấp hành sự điều hành của bảo vệ, nhân viên, đấu giá viên, phải giữ trật tự không đi lại tự do trong phòng đấu giá.

6. Người tham gia đấu giá chỉ được phép phát biểu khi có sự đồng ý của đấu giá viên hành.

7. Người say bia, say rượu không được tham gia đấu giá.

8. Mọi Người tham gia đấu giá phải chấp hành nghiêm túc quy chế đấu giá tài sản này, phải tuân thủ sự điều hành của đấu giá viên tại phiên đấu giá.

Cá nhân, tổ chức nào vi phạm các quy định trên được coi là hành vi *gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá*. Sau 03 (ba) lần nhắc nhở, Đấu giá viên điều hành tiến hành lập biên bản, truất quyền tham gia đấu giá và mời Người ra khỏi phòng đấu giá. Khoản tiền đặt trước của Người được xử lý theo điểm b khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

ĐIỀU 14. PHIẾU TRẢ GIÁ, CÁCH THỨC TRẢ GIÁ, CÁCH XÁC ĐỊNH NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ:

1. Phiếu trả giá hợp lệ:

Là phiếu do Công ty đấu giá hợp danh DVL phát hành, có đóng dấu treo và Người tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

- Phiếu trả giá phải ghi đầy đủ các nội dung trên phiếu trả giá và phải ký, ghi rõ họ tên;

- Phiếu không bị rách nát và phải đọc được rõ các nội dung trong phiếu;

- Nếu viết sai phải gạch đi rồi viết lại và ký vào bên cạnh chỗ viết lại. Số tiền ghi trên phiếu trả giá bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau. Nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. Nếu giá trả bằng chữ không có nghĩa thì giá trả bằng số sẽ được xét giá. Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số đều không xác định hoặc không có nghĩa thì phiếu trả giá không hợp lệ;

- Phiếu trả giá không được viết bằng bút chì, bút mực đỏ, viết bằng 2 loại mực khác nhau hoặc các loại mực bay màu;

- Giá trả trên phiếu trả giá là giá trả cho 01m² đất.

- Phiếu phải có giá trả hợp lệ: là phiếu trả giá có giá trả ghi trong phiếu trả giá phù hợp với cách thức trả giá;

- Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định và được đấu giá viên công bố là phiếu hợp lệ trước sự chứng kiến của những người giám sát và đại diện của những Người tham gia đấu giá.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đáp ứng một trong các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này và được Đấu giá viên công bố là phiếu trả giá không hợp lệ trước sự chứng kiến của những người giám sát và đại diện của Người tham gia đấu giá.

** Lưu ý: Trường hợp viết nhầm, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu) thì được đổi phiếu. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.*

3. Cách thức trả giá:

- Cuộc đấu giá được tổ chức theo hình thức Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc theo phương thức trả giá lên. Tại mỗi vòng trả giá Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu.

- Thời gian ghi và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu là **10 (mười) phút** cho mỗi vòng trả giá.

- Hết thời gian ghi và nộp phiếu trả giá đấu giá viên kiểm đếm và công bố 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 Người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị Người 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.

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người tham gia đấu giá không tham gia trả giá hoặc ghi nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc “Không tiếp tục trả giá” hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì không được xét giá, không được phát phiếu trả giá và tham gia trả giá tại các vòng đấu tiếp theo.

- Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cao nhất (tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc) và được Đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá.

- Cách thức trả giá như sau:

+ Tại Vòng đấu giá số 01:

Giá trả của vòng đấu giá số 01 = Giá khởi điểm + Bước giá = 13.567.000 đồng/m² + 5.500.000 đồng/m² = 19.067.000 đồng/m²

+ Tại các vòng đấu giá tiếp theo:

Giá trả của các vòng đấu giá tiếp theo = Giá trả cao nhất của vòng liền kề trước đó + Bước giá = Giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá trước liền kề + 5.500.000 đồng/m²

Bước giá: 5.500.000 đồng/m² (Bằng chữ: Năm triệu, năm trăm nghìn đồng trên mét vuông)

4. Cách xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng đấu cuối cùng được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá. Việc xác định người trúng đấu giá tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

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

ĐIỀU 15. TRÌNH TỰ TIỀN HÀNH PHIÊN ĐẤU GIÁ

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách Người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế phiên đấu giá;
- Giới thiệu thông tin tài sản đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;
- Phát số cho Người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của Người tham gia đấu giá;
- Đấu giá viên yêu cầu Người tham gia đấu giá thực hiện việc trả giá;
- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

+ Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, Người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố 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 Người tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị Người 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;

- Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá;

ĐIỀU 16. XỬ LÝ CÁC VI PHẠM TRONG PHIÊN ĐẤU GIÁ, CÁC TRƯỜNG HỢP BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Rút lại giá đã trả:

- 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

2. Từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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 mua tài sản đấu giá.

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 mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

4. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

Người điều hành có quyền tạm ngưng phiên đấu giá để lập biên bản xử lý vi phạm quy chế phiên đấu giá, truất quyền tham gia đấu giá của Người tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- 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;

- 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;

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

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

- 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;

- 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;

- 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;

- Rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15).

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

Phiên đấu giá sẽ được tiến hành tiếp tục sau khi việc xử lý vi phạm được hoàn tất.

ĐIỀU 17. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Đối với Người tham gia đấu giá

a) Được cung cấp thông tin về khu đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt tham gia đấu giá theo quy định.

b) Thực hiện đầy đủ quy định tại Quy chế và phương án đấu giá được phê duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành, không khiếu kiện, thắc mắc trước khi tham gia đấu giá.

c) Chấp hành nghiêm nội quy của phòng đấu giá.

2. Đối với người trúng đấu giá:

a) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

b) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm quy định tại các Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội; Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội; Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG IV NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

ĐIỀU 18. THỜI HẠN NỘP TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HUỖ QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

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

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

2. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền theo thông báo, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND cấp có thẩm quyền huỷ 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.

CHƯƠNG V CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

ĐIỀU 19. TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI

Trong trường hợp các bên tham gia đấu giá có tranh chấp, khiếu nại thì xử lý theo đúng trình tự, thủ tục của Luật khiếu nại - tố cáo. Trường hợp tiếp tục tranh chấp thì thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

ĐIỀU 20. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Công ty chịu trách nhiệm phổ biến các quy định của Quy chế này cho Người tham gia đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động tổ chức đấu giá.

Mọi trường hợp phát sinh ngoài các quy định này được xử lý theo quyết định của Giám đốc Công ty đấu giá hợp danh DVL trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành./.

Số: 1499 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 15 tháng 3 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

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

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

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

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

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

Xét đề nghị của UBND huyện Thường Tín tại Tờ trình số 386/TTr-UBND ngày 04/12/2024 về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín,

thành phố Hà Nội theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và văn bản số 159/UBND-PTQĐ ngày 11/02/2024 của UBND huyện Thường Tín báo cáo, làm rõ một số nội dung về hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án ;

Xét ý kiến thẩm định của các đơn vị và Sở, ngành Thành phố: Bộ Quốc phòng (văn bản số 5923/BQP-TM ngày 31/12/2024), Cục An ninh kinh tế - Bộ Công an (văn bản số 1005/ANKT-GTXD ngày 04/02/2025), Sở Quy hoạch - Kiến trúc (văn bản số 5984/QHKT-KHTH ngày 23/12/2024, Sở Xây dựng (văn bản số văn bản số 571/SXD-PTĐT ngày 20/01/2025), Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 10735/STNMT-QHKHSDĐ ngày 31/12/2024), UBND huyện Thường Tín (văn bản số 2141/UBND-PTQĐ ngày 19/12/2024); Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 115/BC-KH&ĐT ngày 28/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội với những nội dung như sau:

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

1.1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

1.2. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng đồng bộ khu nhà ở liền kề phù hợp với quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tối đa lợi thế vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; Quy hoạch chung xây dựng của huyện đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5516/QĐ-UBND ngày 20/10/2015; Quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Thường Tín phê duyệt tại Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022; Góp phần thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội.

- Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn; nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu vực. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, tạo nguồn thu ngân sách đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín và Thành phố.

1.3. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 16.168 m², trong đó:
 - + 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;
 - + 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.
 - + Phần đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 7.429 m².
- Quy mô dân số của dự án là: khoảng 289 người.

1.4. Vốn đầu tư của dự án dự kiến: 265.524.939.000 đồng (là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng).

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

1.6. Địa điểm thực hiện dự án: thuộc Quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái tỷ lệ 1/500, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

1.7. Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2025 – 2028.

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

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Chủ trì hướng dẫn UBND huyện Thường Tín tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định; lưu ý việc phân bổ giá trị đầu tư xây dựng phần

cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông (đã được xây dựng từ nguồn ngân sách UBND huyện Thường Tín) vào phương án đấu giá.

2. Giao Sở Xây dựng:

- Chủ trì, phối hợp các Sở, ngành liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Giao UBND huyện Thường Tín:

- 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; phân bổ giá trị đầu tư xây dựng phần cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông (đã được xây dựng từ nguồn ngân sách UBND huyện Thường Tín) vào phương án đấu giá.

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

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

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

- Chỉ được thực hiện Dự án sau khi hoàn tất đầy đủ các thủ tục và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch, Đất đai, Phòng cháy và chữa cháy, Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan; Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định hiện hành;

- Liên hệ với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan để được hướng dẫn thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

- Dự án không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh. Nhà đầu tư trúng đấu giá được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định.

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

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành Thành phố: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I; Chủ tịch UBND huyện Thường Tín 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 Thường Tín một bản, một bản được lưu tại UBND thành phố Hà Nội và một bản lưu tại Sở Tài chính Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- VPUBTP: CVP, PCVP,
ĐT, NNMT, TH;
- Lưu: VT, STC.

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



Nguyễn Trọng Đông

10

Số: 2160 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

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

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

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

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

bàn thành phố Hà Nội; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số ..2..8..6...../TTr-SNNMT ngày 14 tháng 4 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, Thành phố Hà Nội ” (kèm theo).

Điều 2. UBND xã Hồng Vân có trách nhiệm:

1/ Tổ chức lập hồ sơ trình thẩm định phê duyệt giá khởi điểm; xác định bước giá; Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

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

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- PCT UBND TP Nguyễn Xuân Lưu;
- VPUB: C/PCVP.N.T.Minh, NNMT;
- Lưu: VT.

(QHKH.Thành)

or

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Lưu

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở
liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, Thành phố Hà Nội**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND TP)

PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

1.1. Thông tin chung về khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Tổng diện tích thực hiện Dự án khoảng 16.167,8 m² đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất tại: (1) Quyết định 3197/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội giao đất (đợt 1) tại xã Duyên Thái, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín (trước sắp xếp); (2) Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của Chủ tịch UBND xã Hồng Vân về việc giao 112,2 m² đất tại thôn Hạ Thái để thực hiện dự án: Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất khu liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, trong đó:

- 7.293 m² đất ở theo quy hoạch: Giao UBND xã Hồng Vân quản lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- 8.874,8 m² đất: Giao UBND xã Hồng Vân đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đấu giá quyền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định tại Bản đồ (thuộc Quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái, huyện Thường Tín) tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Đầu tư phát triển và dịch vụ học viện Nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022, được UBND huyện Thường Tín phê duyệt kèm Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022.

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

(Theo Văn bản số 258/BC-UBND ngày 29/12/2025 của UBND xã Hồng Vân)

Khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và được UBND xã Hồng Vân hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (gồm các hạng mục san nền, đường giao thông, cấp nước sạch, trụ cứu hỏa, cấp điện và chiếu sáng) đồng bộ theo dự án được duyệt.

2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Theo Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - QH04B, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022 được UBND huyện Thường Tín phê duyệt kèm Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền

kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;

- 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.
- 7.429 m² đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án.

Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội: Theo Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án: Nhà đầu tư thực hiện theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 15/3/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 1499/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

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

- Mục tiêu dự án:

+ Xây dựng đồng bộ khu nhà ở liền kề phù hợp với quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tối đa lợi thế vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu quy hoạch.

+ Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn; nâng cao chất lượng môi trường sống trong khu vực. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, tạo nguồn thu ngân sách đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín và Thành phố.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch: 16.168 m², trong đó:

+ 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;

+ 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.

+ Phần đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 7.429 m²

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 265,524 tỷ đồng.

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

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2025 - 2028.

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

PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

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

1.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND xã Hồng Vân.

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

1.3. UBND xã Hồng Vân có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc tổ chức công khai hồ sơ và tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất công khai, minh bạch, đúng quy định pháp luật; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; cử người giám sát việc thực hiện phiên đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

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

2 Dự kiến thời gian dự kiến tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất: năm 2026.

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

3.1. Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND Thành phố với nội dung chính như sau:

Tổng diện tích đất thực hiện Dự án là: 16.167,8 m², trong đó:

- Diện tích đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp);

- Diện tích không tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

+ 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3

+ 7.429 m² đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án

- Địa điểm: thuộc Quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái tỷ lệ 1/500, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

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

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

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

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất thực hiện Dự án. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài.

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

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

- Các trường hợp không thuộc quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (Sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15).

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 phiên đấu giá quyền sử dụng đất ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

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

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 phiên 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:

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

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

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

(4) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

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

7.1. Nguyên tắc đấu giá:

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

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

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

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 phiên đấu giá và tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

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 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định khung thủ lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ Tư pháp về khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

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

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:

- 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 e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ):*

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HỒNG VÂN

Số: 1628/QĐ-UBND

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

Hồng Vân, ngày 06 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HỒNG VÂN

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024);

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 104/VBHN – VPQH ngày 22/4/2026 của Văn phòng Quốc hội: Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3197/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao đất (đợt I) tại xã Duyên Thái, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu



giá quyền sử dụng đất khu liên kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND xã Hồng Vân giao 112,2 m² đất tại thôn Hạ Thái cho UBND xã Hồng Vân để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất khu liên kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 402/TTr-KT ngày 05/15/2026 Đề nghị phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân thành phố Hà Nội là: **13.567.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng trên mét vuông).

(có Phương án xác định giá khởi điểm kèm theo)

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày ký đến ngày 31/12/2026 (hiệu lực của Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội).

Điều 2. Giao Ban QLDA đầu tư – hạ tầng xã trình Phòng Kinh tế xã tham mưu, trình Chủ tịch UBND xã ban hành Quyết định đấu giá của dự án theo đúng thủ tục, trình tự quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Giám đốc Ban QLDA đầu tư – hạ tầng xã; các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- UBND thành phố; (để báo cáo)
- Đồng chí Chủ tịch UBND xã;
- Đ/c Nguyễn Duy Hiền - PCT.UBND xã;
- BCĐ công tác đấu giá quyền sử dụng đất xã;
- Như điều 3;
- Lưu VT.



Lê Tuấn Dũng

ỦY BAN NHÂN DÂN

XÃ HỒNG VÂN



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

(Kèm theo Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hồng Vân).

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

1. Vị trí, diện tích thửa đất:

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại Bản đồ (thuộc Quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái, huyện Thường Tín) tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Đầu tư phát triển và dịch vụ học viện Nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022, được UBND huyện Thường Tín phê duyệt kèm theo Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 19/5/2022.

- Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch là: 16.168 m², trong đó:

+ 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định;

+ 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3.

+ Phần đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 7.429 m²

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

Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đã được UBND xã Hồng Vân đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

3. Mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn.

II. Phương án xác định giá khởi điểm

Theo quy định tại điểm i, Điều 159 Luật Đất đai năm 2024: Bảng giá đất được áp dụng cho trường hợp: "Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng".

Như vậy, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.293 m² đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội được áp dụng giá tại Bảng giá đất theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025.

Căn cứ tiêu chí xác định vị trí thửa đất (khu đất) trong bảng giá đất (quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày

26/11/2025) và phụ lục 10 Bảng giá đất khu vực 10 áp dụng đối với các thửa đất (khu đất) thuộc địa giới hành chính các xã: Đại Thành, Thanh Trì, Ngọc Hồi, Nam Phù, Bình Minh, Tam Hưng, Thường Tín, **Hồng Vân**, Thanh Oai, Thượng Phúc, Chương Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội. Trên cơ sở phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, vị trí ranh giới của dự án, đường giao thông hiện trạng kết nối khu đấu giá với đường có tên trong Bảng giá đất, xác định được:

Dự án đấu giá thuộc Vị trí 2 đường Quán Gánh – Ninh Sở: Đoạn từ giáp Quốc lộ 1B đến giáp đê Sông Hồng và có Giá đất ở là: **13.567.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Mười ba triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng trên một mét vuông).

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HỒNG VÂN

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

Số: 1647/QĐ-UBND

Hồng Vân, ngày 08 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HỒNG VÂN

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024);

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 104/VBHN – VPQH ngày 22/4/2026 của Văn phòng Quốc hội; Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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



lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3197/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao đất (đợt 1) tại xã Duyên Thái, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất khu liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND xã Hồng Vân về việc giao 112,2 m² đất tại thôn Hạ Thái cho UBND xã Hồng Vân để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất khu liền kề Duyên Thái I, xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Kế hoạch: số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 209/KH-UBND ngày 24/4/2026 của UBND xã Hồng Vân đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 23/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Ban QLDA đầu tư – hạ tầng tại Tờ trình số 200/TTr-BQLDA ngày 07/5/2026 và của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 195/TTr-KT ngày 07/5/2026 về việc đề nghị phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.

1. Quyết định đầu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở liền kề Duyên Thái I, xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2026 của UBND Thành phố và Phương án đầu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 23/4/2026; Giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND xã Hồng Vân.

Tổng diện tích đất thực hiện Dự án là: 16.168 m², trong đó:

- Diện tích đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: 7.293 m² đất xây dựng nhà ở liền kề (các ô đất có ký hiệu LK1, LK2, LK3) có mật độ xây dựng từ 87-100%, tầng cao xây dựng là 5 tầng; Số lượng nhà ở liền kề là 78 căn (thuộc phân khúc nhà ở trung cấp);

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

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
 - Thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất thực hiện Dự án.

Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài.

- Diện tích không tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

+ 1.446 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX2, CX3

+ 7.429 m² đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng, bàn giao cho các cơ quan có thẩm quyền quản lý theo quy định. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Phương thức giao đất: giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2. Bước giá đấu giá quyền sử dụng đất:

- Bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất là: 5.500.000 đồng/m² (Bằng chữ: Năm triệu năm trăm nghìn đồng trên mét vuông).

- Bước giá được áp dụng cho tất cả các vòng đấu và phù hợp với công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu + bước giá.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị

1. Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã:

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

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

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

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

- Có trách nhiệm thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 15/3/2025.

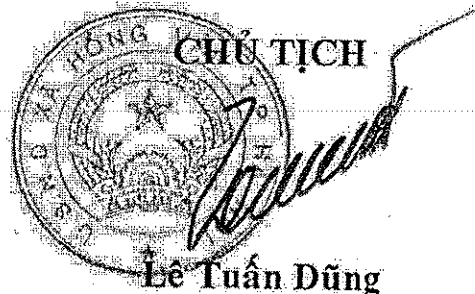
- Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá. Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách địa phương, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây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

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

Chánh văn phòng UBND-UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Giám đốc Ban QLDA đầu tư – hạ tầng xã; các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này *đ/v*

Nơi nhận:

- UBND thành phố; (để báo cáo);
- Đồng chí Chủ tịch UBND xã;
- Đ/c Nguyễn Duy Hiến – PCT UBND xã;
- BCD công tác đấu giá quyền sử dụng đất xã;
- Như điều 3;
- Lưu: VT.



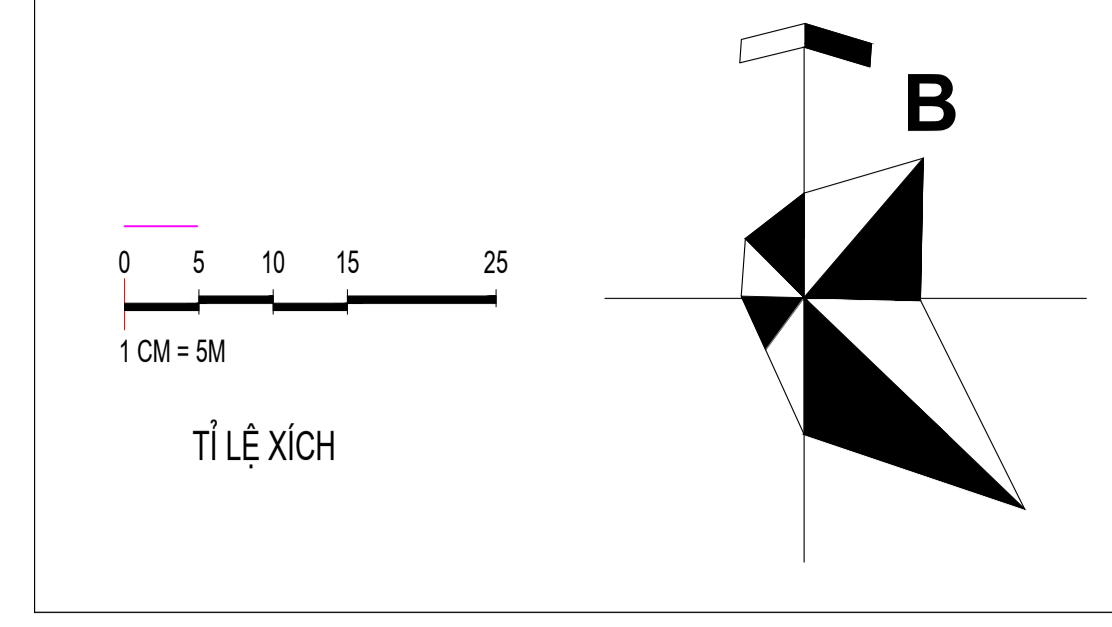
Lê Tuấn Dũng

Giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Khu đất nghiên cứu quy hoạch chi tiết điểm dân cư xã Duyên Thái, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 có tổng diện tích khoảng 16.378 m² được phân chia thành 4 chức năng sử dụng đất bao gồm:
 - + Đất ở: Đất ở mới và đất ở hiện trạng cải tạo
 - + Đất công viên cây xanh
 - + Đất đường giao thông
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Đường dạo và rãnh thoát nước sau nhà

*** THUYẾT MINH: BỐ TRÍ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG**

- TRONG ĐỒ ÁN NÀY, CHIỀU CAO KHÔNG CHẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH <19M, BÉ RỘNG MẶT CÁT NGANG ĐƯỜNG TIẾP GIÁP <19M NÊN CHỈ GIỚI XÂY DỰNG TRÙNG CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ (BẢNG 2.7 - QCVN 01:2021)
- ĐỐI VỚI NHỮNG LỖ ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH >90M², BỐ TRÍ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐẢM BẢO MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (BẢNG 2.8 - QCVN 01:2021), ĐỒNG THỜI ĐẢM BẢO KHOẢNG LUI TỐI THIỂU ĐỐI VỚI NHÀ Ở LIÊN KẾ CÓ BỐ TRÍ SÂN VƯỜN LA >=2.4M (TCVN 9411:2012 - TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ NHÀ Ở LIÊN KẾ)

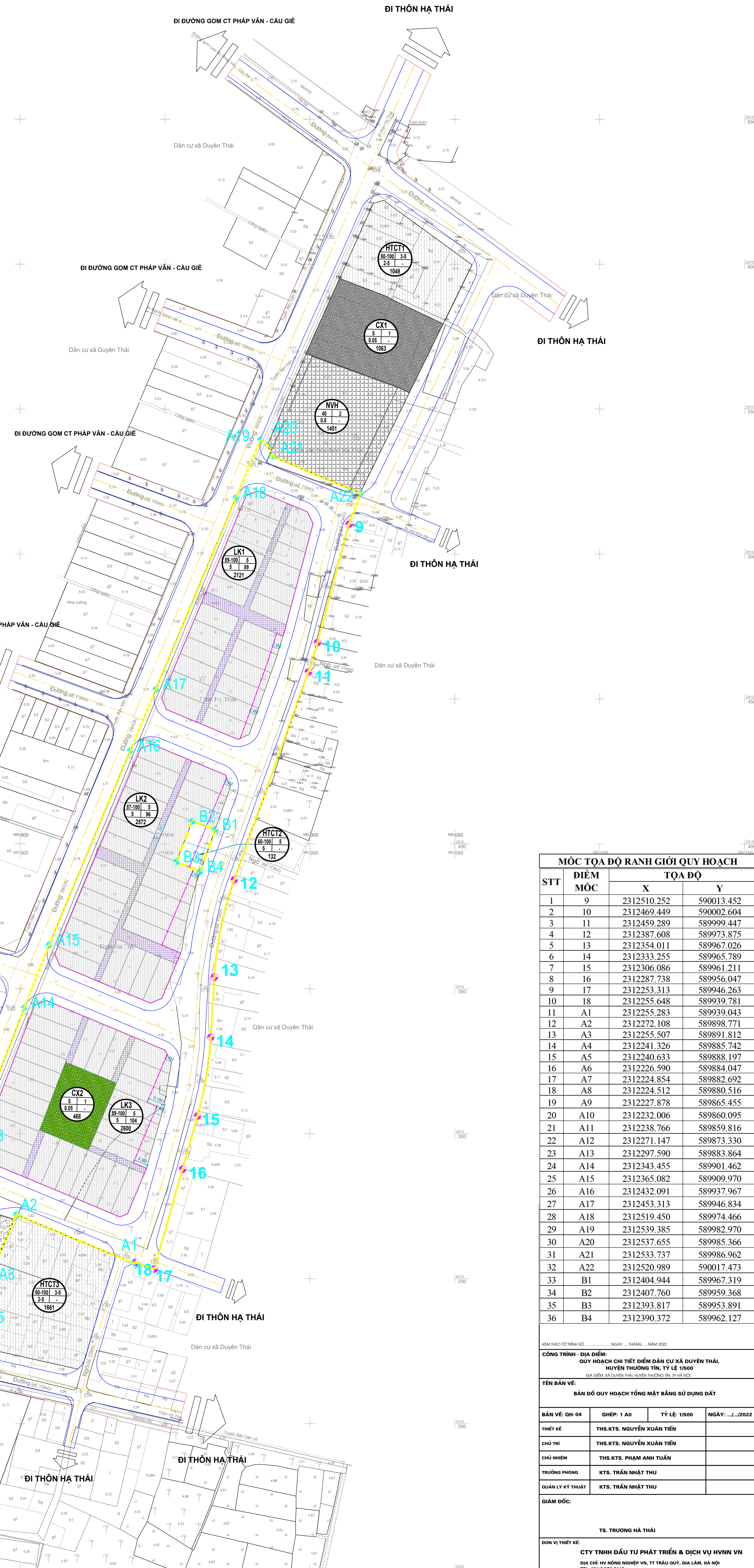


BẢNG TỔNG HỢP CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Số hộ dân	Dân số (Người)	Bình quân đầu người (m ² /Người)
I	Đất ở	7425	45.34			25.17
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	132	0.81	2	6	22.00
2	Đất ở mới	7293	44.53	78	289	25.24
II	Đất cây xanh	1446	8.83			4.90
III	Đất đường giao thông	6770	41.34			22.95
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (đường dạo, rãnh thoát nước sau nhà)	737	4.50			2.50
TỔNG		16378	100.00	80	295	

BẢNG CHI TIẾT TỔNG HỢP CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sân (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tỉ lệ (%)	Số hộ dân (hộ)	Dân số (Người)
I	Đất ở	DC	7425						45.34		
1	Đất ở hiện trạng cải tạo	HTCT2	132			60-100	5	5	0.81	2	6
2	Đất ở mới	LK1	2121	2032	10160	89+100	5	5	12.95	24	89
		LK2	2572	2477	12385	87+100	5	5	15.70	26	96
		LK3	2600	2441	12205	89+100	5	5	15.87	28	104
II	Đất cây xanh	CVCX	1446						8.83		
		CX2	468	23.4	23.4	5	1	0.05	2.86	-	-
		CX3	978	48.9	48.9	5	1	0.05	5.97	-	-
III	Đất đường giao thông	GT	6770						41.34		
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (đường dạo, rãnh thoát nước sau nhà)	HTKT	737						4.50		
TỔNG			16378						100.00	80	295



MỐC TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH			
STT	ĐIỂM MỐC	TỌA ĐỘ	
		X	Y
1	9	2312510.252	590013.452
2	10	2312469.449	590002.604
3	11	2312459.289	589999.447
4	12	2312387.608	589973.875
5	13	2312354.011	589967.026
6	14	2312333.255	589965.789
7	15	2312306.086	589961.211
8	16	2312287.738	589956.047
9	17	2312253.313	589946.263
10	18	2312255.648	589939.781
11	A1	2312255.283	589939.043
12	A2	2312272.108	589898.771
13	A3	2312255.507	589891.812
14	A4	2312241.326	589885.742
15	A5	2312240.633	589888.197
16	A6	2312226.590	589884.047
17	A7	2312224.854	589882.692
18	A8	2312224.512	589880.516
19	A9	2312227.878	589865.455
20	A10	2312232.006	589860.095
21	A11	2312238.766	589859.816
22	A12	2312271.147	589873.330
23	A13	2312297.590	589883.864
24	A14	2312343.455	589901.462
25	A15	2312365.082	589909.970
26	A16	2312432.091	589937.967
27	A17	2312453.313	589946.834
28	A18	2312519.450	589974.466
29	A19	2312539.385	589982.970
30	A20	2312537.655	589985.366
31	A21	2312533.737	589986.962
32	A22	2312520.989	590017.473
33	B1	2312404.944	589967.319
34	B2	2312407.760	589959.368
35	B3	2312393.817	589953.891
36	B4	2312390.372	589962.127

CÔNG TRÌNH: ĐỊA ĐIỂM: QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐIỂM DÂN CƯ XÃ DUỖN THÁI, HUYỆN THƯỜNG TÍN, TỶ LỆ 1/500
 (ĐỊA ĐIỂM: XÃ DUỖN THÁI, HUYỆN THƯỜNG TÍN, TP HÀ NỘI)

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: 1 A0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2022
THIẾT KẾ	THS.KTS. NGUYỄN XUÂN TIẾN		
CHỦ TRÌ	THS.KTS. NGUYỄN XUÂN TIẾN		
CHỦ NHIỆM	THS.KTS. PHẠM ANH TUẤN		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. TRẦN NHẬT THU		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KTS. TRẦN NHẬT THU		

GIÁM ĐỐC: TS. TRƯƠNG HẠ THÁI

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: CTY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN & DỊCH VỤ HVNN VN
 ĐỊA CHỈ: HV NÔNG NGHIỆP VN, TT TRẦU ƯỚC, GIA LÂM, HÀ NỘI
 TEL: 024.3.676.2116