CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ ĐƯỢC ĐĂNG TẢI CÔNG KHAI, ĐỀ NGHỊ NHÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ THAM KHẢO KỸ CÁC THÔNG TIN TẠI PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ VÀ QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI NỘP HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Hà Nội, năm 2026

MỤC LỤC HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo mời tham gia đấu giá
2	Quy chế cuộc đấu giá
3	Nội quy phòng đấu giá
4	Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu tham khảo)
5	Phiếu đăng ký nhận lại tiền đặt trước (mẫu)
6	Văn bản nêu rõ các dự án đầu tư mà nhà đầu tư đang triển khai thực hiện (mẫu tham khảo)
7	Tài liệu về dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội
7.1	*Quyết định giao đất*
7.2	*Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ*
7.3	*Quyết định phê duyệt giá khởi điểm, bước giá*
7.4	*Quyết định đấu giá*
7.5	*Sơ đồ khu đất*

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 867/2026/TB-ĐGS5	*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án trên địa bàn xã Quang Minh với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND xã Quang Minh giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Thôn Nội Đồng, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội).

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản): Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

2. Các thông tin chung về khu đất đấu giá:

2.1. Thông tin về khu đất đấu giá:

2.1.1. Ngày 17/11/2006, UBND tỉnh Vĩnh Phúc có Quyết định số 2982/QĐ-UBND thu hồi và giao đất xây dựng khu chung cư biệt thự nhà vườn, dịch vụ giải trí, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh; trong đó:

+ 361.210,5 m² đất giao cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng Long Việt để thực hiện dự án.

+ 39.924,2 m² đất thương phẩm giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Trước khi huyện Mê Linh sáp nhập về Thành phố Hà Nội (năm 2008), UBND tỉnh Vĩnh phúc đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 34.915 m²/39.924,2 m² đất thương phẩm tại dự án, diện tích đất còn lại chưa tổ chức đấu giá là 5.009 m².

Ngày 30/5/2014, UBND Thành phố có Quyết định số 2958/QĐ-UBND thu hồi 5.009 m² đất thương phẩm do Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc được giao quản lý theo Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 17/11/2006 của UBND tỉnh Vĩnh phúc, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh quản lý, lập phương án sử dụng để làm quỹ đất dịch vụ và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Văn bản số 1025/UBND-TNMT ngày 31/01/2013 của UBND Thành phố.

Ngày 03/9/2025, UBND Thành phố có Văn bản số 4929/UBND-NNMTđồng ý về nguyên tắc việc sử dụng quỹ đất thương phẩm tại 03 dự án phát triển đô thị (trong đó có Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng

Long Việt) để bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn xã Quang Minh và đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 13/10/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 5102/QĐ-UBND điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 30/5/2014 của UBND Thành phố; trong đó điều chỉnh nội dung về giao đất đối với quỹ đất thương phẩm thuộc Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh như sau:

1. Thu hồi 5.009 m² (Năm nghìn không trăm linh chín mét vuông) đất thương phẩm tại xã Quang Minh do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc được giao quản lý theo Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 17/11/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Giao diện tích đất thu hồi tại Khoản 1 Điều này cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Quang Minh quản lý, lập phương án sử dụng làm quỹ đất để bố trí tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất theo Văn bản số 4929/UBNDNNMT ngày 03/9/2025 của UBND Thành phố.

Ngày 28/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa khu đất diện tích 5.009m² và bàn giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Quang Minh theo Quyết định số 5102/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND Thành phố.

Ngày 24/12/2025, UBND Thành phố có Văn bản số 6803/UBND-NNMT đồng ý về nguyên tắc theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 10845/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 15/12/2025, theo đó cho phép UBND xã Quang Minh sử dụng 5.009m² đất thương phẩm còn lại tại Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức.

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

Khu đất diện tích khoảng 5.009m² thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, hiện trạng đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu về giao thông, kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Ngoài số tiền trúng đấu giá thì nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để được xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (ngoài tiền trúng đấu giá) vào ngân sách nhà nước theo quy định.

2.2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006.

2.3. Quy mô sử dụng đất:

+ Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: khoảng 5.009m² (gồm 12 ô đất lại vị trí lô L13).

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất.

3. Tổng số tiền khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh: 63.964.930.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ chín trăm sáu mươi tư triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

4. Giá khởi điểm đấu giá:

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là: 63.964.930.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ chín trăm sáu mươi tư triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi: Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

- Đơn giá áp dụng đề đấu giá: Giá trả trong phiên đấu giá được xác định theo tổng giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất đấu giá, đơn vị tính: đồng (VNĐ).

5. Bước giá áp dụng theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh:

+ Bước giá vòng đấu giá số 01 là: 133.723.446.000 đồng (Một trăm ba mươi ba tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

+ Bước giá từ vòng đấu giá số 02 trở đi là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn).

6. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách thức tổ chức đấu giá:

6.1.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.

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

6.3. Cách thức tổ chức đấu giá: Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành nhiều vòng và tối thiểu phải qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến khi không còn Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì Nhà đầu tư cuối cùng có mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá. Việc xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện theo Điều 18 Quy chế cuộc đấu giá, phù hợp với Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt và tuân thủ quy định pháp luật.

Chi tiết về cách thức trả giá, giá khởi điểm của các vòng đấu và các thủ tục thực hiện đấu giá, nguyên tắc xét giá, xác định trúng đấu giá quy định cụ thể tại Quy chế cuộc đấu

giá.

7. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:

7.1. Đối tượng tham gia đấu giá *(Căn cứ Khoản 4.1 Điều 4 Phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội):*

Nhà đầu tư là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trong đó phải đảm bảo năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định cụ thể của UBND Thành phố.

7.2. Điều kiện tham gia đấu giá: *(Điều 122 và Điều 125 Luật đất đai 2024; Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2023; Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ; Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ):*

- Thuộc đối tượng tham gia đấu giá theo quy định *(Căn cứ Điều 125 Luật đất đai 2024; Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội).*

- Có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án Đầu tư xây dựng nhà ở có quy mô tương tự.

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

- 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 đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích 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.

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

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

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;

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

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

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

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

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác. Cụ thể:

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; trường hợp Nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án (*Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản*).

Với dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội, tổng mức đầu tư đối với dự án như sau:

STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	**Tiền sử dụng đất (dự kiến)**	63.964.930.000	Căn cứ theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh.
II	**Vốn đầu tư của dự án (dự kiến)**	28.389.240.000	*- Không bao gồm tiền sử dụng đất.* *- Là sơ bộ chi phí thực hiện dự án và sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành.*
III	**Tổng mức đầu tư (I+II)**	**92.354.170.000**	

Như vậy, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là: 20% x 92.354.170.000 đồng = **18.470.834.000 đồng** *(Bằng chữ: Mười tám tỷ bốn trăm bảy mươi triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng).*

- 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;

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

8. Thời gian, địa điểm tham khảo, mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, cách thức thực hiện đăng ký tham gia đấu giá:

8.1. Thời gian, địa điểm, cách thức tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Tham khảo thông tin mời đấu giá: Tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (https://dgts.moj.gov.vn); Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: (https://daugiaso5.vn/); Tham khảo trực tiếp tại Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

** Lưu ý: Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện*

tử nêu trên.

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/11/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày làm việc).*

Trường hợp người mua hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư thì phải có Giấy giới thiệu hoặc Văn bản ủy quyền của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

- Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

8.2. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/11/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày làm việc).* Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

8.3. Hồ sơ tham gia đấu giá: Thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phát hành.

Lưu ý:

- Hồ sơ tham gia đấu giá (Gồm 01 bộ gốc và 01 bộ sao đóng dấu doanh nghiệp) được bỏ vào từng phong bì khổ A4 niêm phong, dán kín để đảm bảo tính bảo mật và nộp cho đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham dự phiên đấu giá theo quy định.

- Nhà đầu tư khi nộp hồ sơ phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác, thống nhất của **02 (hai) bộ hồ sơ tham gia đấu giá** (01 bộ gốc và 01 bộ sao đóng dấu doanh nghiệp) theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, đồng thời làm căn cứ để UBND xã Quang Minh xét duyệt điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định.

9. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định là:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá *(Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):* 1.000.000 đồng/hồ sơ *(Bằng chữ: Một triệu đồng trên một hồ sơ)*

- Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá: Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định 20% giá trị khu đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt, cụ thể: 12.792.986.000 đồng *(Bằng chữ: Mười hai tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn đồng).*

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức đấu giá tài sản theo thông tin sau:

* Tên tài khoản: ***Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia.***

Số tài khoản: **0301000086666**

Mở tại: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm.**

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: ***"...Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, Mã số doanh nghiệp ..."*** *nộp tiền đặt trước đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội".*

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 26/11/2026 *(Nhà đầu tư tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc. Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).*

** **Lưu ý:** Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "Báo có" vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 26/11/2026. Tất cả các trường hợp "Báo có" sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ.*

10. Thời gian, địa điểm xem xét thực địa khu đất đấu giá:

- Đối với nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá đã xác định được vị trí khu đất đấu giá, có thể trực tiếp đến xem xét thực địa khu đất.

- Đối với nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được hướng dẫn xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp là ngày 09/11/2026, 10/11/2026 và 11/11/2026 (Trong giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **14 giờ 00 phút ngày 30/11/2026 (Thứ hai)**

- Địa điểm: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh, thành phố Hà Nội (Địa chỉ: Thôn Nội Đồng, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội).

**** Lưu ý:***

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước ít nhất 30 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá.

- Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng *(nêu cụ thể thông tin phiên đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...)*

Mọi thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia; Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội. ĐT: 0243.762.2619 - 081.242.5588

Nơi nhận:
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Trang thông tin điện tử xã Quang Minh;
- UBND xã Quang Minh;
- Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh;
- Báo chí;
- Nhà đầu tư tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 - QUỐC GIA

Lê Việt Nga

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 185/2026/QC-ĐG	*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15;

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15;

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

- Nghị định 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;

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

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

- Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

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

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

- Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của

các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

- Quyết định 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND Thành phố về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội;

- Quyết định của Chủ tịch UBND xã Quang Minh: số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí lô L13 gồm 12 ô đất (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, Hà Nội; số 4174QĐ-UBND ngày 13/10/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí lô L13 gồm 12 ô đất (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, Hà Nội;

- Và các văn bản pháp luật khác có liên quan;

- Triển khai Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản giữa Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia,

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội chưa quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá:

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan và tuân thủ quy định của pháp luật;

- 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, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

- 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 Quang Minh 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 theo quy định, hoặc chấp nhận đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

Điều 4. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thông báo công khai việc đấu giá hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản.

- Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá; Ủy ban nhân dân cấp xã/phường nơi có quyền sử dụng đất đấu giá.

- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết liên tục thông tin quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Đấu giá tài sản tại trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, trụ sở của người có tài sản đấu giá và nơi tổ chức phiên đấu giá ít nhất là 30 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 5. Các thông tin chung về khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

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

1.1. Ngày 17/11/2006, UBND tỉnh Vĩnh Phúc có Quyết định số 2982/QĐ-UBND thu hồi và giao đất xây dựng khu chung cư biệt thự nhà vườn, dịch vụ giải trí, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh; trong đó:

+ 361.210,5 m² đất giao cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng Long Việt để thực hiện dự án.

+ 39.924,2 m² đất thương phẩm giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Trước khi huyện Mê Linh sáp nhập về Thành phố Hà Nội (năm 2008), UBND tỉnh Vĩnh phúc đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 34.915 m²/39.924,2 m² đất thương phẩm tại dự án, diện tích đất còn lại chưa tổ chức đấu giá là 5.009 m².

Ngày 30/5/2014, UBND Thành phố có Quyết định số 2958/QĐ-UBND thu hồi 5.009 m² đất thương phẩm do Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Vĩnh Phúc được giao quản lý theo Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 17/11/2006 của UBND tỉnh Vĩnh phúc, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh quản lý, lập phương án sử dụng để làm quỹ đất dịch vụ và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Văn bản số 1025/UBND-TNMT ngày 31/01/2013 của UBND Thành phố.

Ngày 03/9/2025, UBND Thành phố có Văn bản số 4929/UBND-NNMTđồng ý về nguyên tắc việc sử dụng quỹ đất thương phẩm tại 03 dự án phát triển đô thị (trong đó có Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Long Việt) để bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn xã Quang Minh và đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 13/10/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 5102/QĐ-UBND điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 30/5/2014 của UBND Thành phố; trong đó điều chỉnh nội dung về giao đất đối với quỹ đất thương phẩm thuộc Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh như sau:

1. Thu hồi 5.009 m² (Năm nghìn không trăm linh chín mét vuông) đất thương phẩm tại xã Quang Minh do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc được giao quản lý theo Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 17/11/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Giao diện tích đất thu hồi tại Khoản 1 Điều này cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Quang Minh quản lý, lập phương án sử dụng làm quỹ đất để bố trí tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất theo Văn bản số 4929/UBNDNNMT ngày 03/9/2025 của UBND Thành phố.

Ngày 28/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa khu đất diện tích 5.009m² và bàn giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Quang Minh theo Quyết định số 5102/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND Thành phố.

Ngày 24/12/2025, UBND Thành phố có Văn bản số 6803/UBND-NNMT đồng ý về nguyên tắc theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 10845/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 15/12/2025, theo đó cho phép UBND xã Quang Minh sử dụng 5.009m² đất thương phẩm còn lại tại Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức.

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

Khu đất diện tích khoảng 5.009m² thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, hiện trạng đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu về giao thông, kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Ngoài số tiền trúng đấu giá thì nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để được xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (ngoài tiền trúng đấu giá) vào ngân sách nhà nước theo quy định.

2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006.

3. Quy mô sử dụng đất:

+ Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: khoảng 5.009m² (gồm 12 ô đất lại vị trí lô L13).

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006.

4. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất.

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

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày: 09/11/2026, 10/11/2026 và 11/11/2026 (Trong giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản (khu đất đấu giá).

Điều 7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/11/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày làm việc).*

Trường hợp người mua hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư thì phải có Giấy giới thiệu hoặc Văn bản ủy quyền của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

2. Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: Tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (https://dgts.moj.gov.vn); Trang thông tin đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: (https://daugiaso5.vn/); Tham khảo trực tiếp tại trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

- Quy chế cuộc đấu giá;

- Nội quy phòng đấu giá;

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu);

- Đơn đăng ký nhận lại tiền đặt trước (Mẫu);

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại ô quy hoạch CT1 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Quang Minh, Hà Nội.

Điều 8. Tên tài sản đấu giá, diện tích, tổng số tiền khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm, bước giá và các thông tin khác về quyền sử dụng đất đấu giá:

- Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

- Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất: 5.009m^2

- Tổng số tiền khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh: 63.964.930.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ chín trăm sáu mươi tư triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

*** Quy định về giá khởi điểm:**

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là: 63.964.930.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ chín trăm sáu mươi tư triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng).

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi: Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

- Đơn giá áp dụng để đấu giá: Giá trả trong phiên đấu giá được xác định theo tổng giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ khu đất đấu giá, đơn vị tính: đồng (VNĐ).

*** Bước giá áp dụng** theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh:

- Bước giá vòng đấu giá số 01 là: 133.723.446.000 đồng (Một trăm ba mươi ba tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

- Bước giá từ vòng đấu giá số 02 trở đi là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn).

Điều 9. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (*Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-*

BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính): 1.000.000 đồng/hồ sơ *(Bằng chữ: Một triệu đồng trên một hồ sơ)*

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá đã mua không được đổi, trả lại.

2. Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước bằng hai mươi phần trăm (20%) giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: 20% x 63.964.930.000 đồng = 12.792.986.000 đồng *(Bằng chữ: Mười hai tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn đồng).*

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 26/11/2026 *(Nhà đầu tư tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc. Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).*

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thông tin sau:

* Tên tài khoản: ***Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia.***

Số tài khoản: **0301000086666**

Mở tại: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm.**

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: ***"...Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, Mã số doanh nghiệp ..."*** *nộp tiền đặt trước đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội".*

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "Báo có" vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 26/11/2026. Tất cả các trường hợp "Báo có" sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ.

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Quy chế này.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước qua tài khoản ngân hàng của chính nhà đầu tư tham gia đấu giá theo thông tin số tài khoản đã cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số - 5 Quốc gia khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu mọi chi phí phát sinh theo quy định mức phí của Tổ chức tín dụng/Ngân hàng khi nhận lại khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (nếu có).

- 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 nghĩa vụ sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 10. Thời gian, địa điểm, đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 30/10/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/11/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày làm việc).*

+ Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

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

- Đối tượng tham gia đấu giá *(Căn cứ Khoản 4.1 Điều 4 Phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội):* Nhà đầu tư là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trong đó phải đảm bảo năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định cụ thể của UBND Thành phố.

- Người tham gia đấu giá:

+ Là người đại diện theo pháp luật của tổ chức kinh tế hoặc người được uỷ quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước ngày mở phiên đấu giá.

+ Số lượng người đại diện của một Nhà đầu tư tham dự phiên đấu giá không quá 01 (một) người. Người đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá là người ký Phiếu trả giá, Biên bản đấu giá tài sản, các tài liệu tại phiên đấu giá và được ghi rõ trong Văn bản ủy quyền tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (trong trường hợp người đại diện Nhà đầu tư là người nhận ủy quyền).

+ Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một Nhà đầu tư tham gia đấu giá và không được đại diện cho Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

+ 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 phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị

ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

+ 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 này.

+ Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với tài sản đó.

- Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

+ Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia 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, 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.

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

3. Điều kiện tham gia đấu giá *(Điều 122 và Điều 125 Luật đất đai 2024; Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2023; Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ; Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ):*

- Thuộc đối tượng tham gia đấu giá theo quy định *(Căn cứ Điều 125 Luật đất đai 2024; Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội).*

- Có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án Đầu tư xây dựng nhà ở có quy mô tương tự.

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan;

- 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 đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích 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.

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

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

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;

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

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

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

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác. Cụ thể:

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; trường hợp Nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án (*Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản*).

Với dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội, tổng mức đầu tư đối với dự án như sau:

STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	**Tiền sử dụng đất (dự kiến)**	63.964.930.000	Căn cứ theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh.

STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
II	**Vốn đầu tư của dự án (dự kiến)**	28.389.240.000	*- Không bao gồm tiền sử dụng đất.* *- Là sơ bộ chi phí thực hiện dự án và sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành.*
III	**Tổng mức đầu tư (I+II)**	**92.354.170.000**	

Như vậy, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là: 20% x 92.354.170.000 đồng = **18.470.834.000 đồng** *(Bằng chữ: Mười tám tỷ bốn trăm bảy mươi triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng).*

- 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;

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

*** Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:** Đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

a. Văn bản ủy quyền của Nhà đầu tư tham gia đấu giá *(đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư)*

b. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu *(ghi rõ họ tên người đại diện, tên tổ chức, địa chỉ, ký tên đóng dấu, ...).*

c. Bản sao chứng thực Giấy đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp *(Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có ngành nghề kinh doanh bất động sản)*;

d. Bản sao chứng thực Căn cước hoặc Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) của tất cả những người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư; Văn bản ủy quyền hợp pháp (nếu có) kèm theo Bản sao chứng thực Căn cước hoặc Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) của người được ủy quyền; *Trường hợp Căn cước/Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu của Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư tham dự đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại;*

e. Bản chính Văn bản cam kết của Nhà đầu tư về việc đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội (kèm theo danh sách cổ đông/thành viên góp vốn, tỷ lệ góp vốn và danh

sách các công ty liên doanh, liên kết, công ty đang góp vốn, mua cổ phần, ...).

f. Bản chính hoặc bản sao chứng thực tài liệu chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án Đầu tư xây dựng của Nhà đầu tư về việc thực hiện ít nhất 01 dự án nhà ở có quy mô tương tự *(Dự án phải có tổng diện tích tối thiểu bằng 50% tổng diện tích dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội, tương ứng không nhỏ hơn 2504,5m²)*. Các tài liệu cung cấp như sau: Tài liệu chứng minh thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã có nghiệm thu hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, ...

g. Tài liệu chứng minh việc Bảo đảm đủ các điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật:

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

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

- Bản chính văn bản nêu rõ các dự án đầu tư mà nhà đầu tư đang triển khai thực hiện, nêu cụ thể về tên dự án, địa điểm thực hiện (tên cấp xã, cấp huyện, tỉnh/thành phố), quy mô dự án, tổng mức đầu tư dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, các văn bản pháp lý của dự án, ... *(Cung cấp các văn bản pháp lý đối với từng dự án kèm theo bảng kê).*

Nhà đầu tư cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực *(Trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án).*

- Bản chính Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Nhà đầu tư vay vốn để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội;

h. Bản chính Văn bản cam kết bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quy định.

i. Bản chính Văn bản cam kết của Nhà đầu tư về việc chấp hành quy định của pháp

luật đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên phạm vi cả nước; trường hợp có vi phạm thì đã chấp hành xong quyết định xử lý vi phạm, quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Kèm theo Bản chính Văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội đối với các thửa đất, dự án Nhà đầu tư đang quản lý, sử dụng hoặc đang thực hiện trên địa bàn thành phố Hà Nội về việc không vi phạm quy định của pháp luật đất đai hoặc có vi phạm nhưng đã chấp hành xong quyết định xử lý vi phạm, quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành Hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Nhà đầu tư có trách nhiệm cung cấp Danh mục các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trên phạm vi cả nước, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của các thông tin đã kê khai.

Trong trường hợp cần thiết phục vụ công tác thẩm định, phê duyệt kết quả trúng đấu giá, cơ quan có thẩm quyền được yêu cầu Nhà đầu tư phối hợp cung cấp các văn bản, tài liệu hoặc xác nhận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại địa phương nơi Nhà đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhằm làm rõ việc chấp hành pháp luật đất đai theo quy định.

Trường hợp phát hiện Nhà đầu tư kê khai không trung thực, cung cấp thông tin sai sự thật hoặc không đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật thì việc xử lý được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

k. Bản chính Văn bản cam kết nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định tại phương án đấu giá, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có **văn bản uỷ quyền hợp lệ**, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng *(nêu cụ thể thông tin phiên đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...)*

* Hồ sơ tham gia đấu giá (Gồm 01 bộ gốc và 01 bộ sao đóng dấu doanh nghiệp) được bỏ vào từng phong bì khổ A4 niêm phong, dán kín để đảm bảo tính bảo mật và nộp cho đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham dự phiên đấu giá theo quy định.

- Nhà đầu tư khi nộp hồ sơ phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác, thống nhất của **02 (hai) bộ hồ sơ tham gia đấu giá** (01 bộ gốc và 01 bộ sao đóng dấu doanh nghiệp) theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, đồng thời làm căn cứ để UBND xã Quang Minh xét duyệt điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định.

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để đối chiếu kiểm tra thông tin xác thực (khi cần thiết).

Điều 11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá mà Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá có nguyện vọng xin rút lại hồ sơ (đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo Thông báo mời tham gia đấu giá) 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 tham gia đấu giá được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

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.

Điều 12. Xét duyệt điều kiện Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Ủy ban nhân dân xã Quang Minh tổ chức xét duyệt điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Nhà đầu tư tham gia đấu giá cho Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh. Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh có trách nhiệm báo cáo với Ủy ban nhân dân xã Quang Minh, căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá Ủy ban nhân dân xã Quang Minh có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá.

- Căn cứ vào kết quả xét duyệt điều kiện của Ủy ban nhân dân xã Quang Minh, Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia danh sách Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, Nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 13. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

1. Thời gian tổ chức đấu giá: 14 giờ 00 phút ngày 30/11/2026 (Thứ hai).

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh, thành phố Hà Nội (Địa chỉ: Thôn Nội Đồng, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội).

3. Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh, trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

1. 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.

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

Điều 15. Trình tự tổ chức phiên đấu giá

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;

- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;

- Phát phiếu 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;

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

- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Cách thức tiến hành bỏ phiếu

1. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá. Tất cả Nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá, được nhận phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

- Thời gian viết Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 15 phút.**

- Tất cả những Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá tại 03 vòng đấu giá đầu tiên.

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào thùng phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ 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 mức giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những Nhà đầu tư tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Nhà đầu tư tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do Chủ tịch UBND xã Quang Minh phê duyệt. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo được xác định là mức giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng thêm một bước giá.

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, Nhà đầu tư trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của Nhà đầu tư trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 (một) bước giá.

- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá)

thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.

2. Một số tình huống quy định cụ thể tại phiên đấu giá:

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà Nhà đầu tư tham gia đấu giá viết nội dung "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

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

+ Chỉ còn một Nhà đầu tư tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và có mức trả giá hợp lệ cao nhất (Tất cả những Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác có phiếu trả giá không hợp lệ hoặc không tiếp tục đấu giá hoặc vi phạm quy chế cuộc đấu giá) thì được xác định là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

+ Không còn Nhà đầu tư tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (Hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những Nhà đầu tư tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá là Nhà đầu tư có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá.

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

Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai nhà đầu tư trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những nhà đầu tư đó đấu giá tiếp để xác định nhà đầu tư trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó, bước giá áp dụng theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh). Nếu trong số những nhà đầu tư có giá trả cao nhất có nhà đầu tư tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho nhà đầu tư đó; đấu giá viên công bố nhà đầu tư đó là Nhà đầu tư trúng đấu giá nếu nhà đầu tư đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả nhà đầu tư có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu giá, sau khi đấu giá viên công bố kết quả trả giá mà vẫn còn Nhà đầu tư tham gia đấu giá trả giá hợp lệ thì những Nhà đầu tư đã viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" tại vòng đấu giá này được coi là không còn nguyện vọng trả giá hoặc xét giá trúng đấu giá với mức giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá đó.

Điều 17. Giá trả hợp lệ, Giá trúng đấu giá, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

1. Giá trả hợp lệ

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu trả giá cho toàn bộ ô đất đấu giá và bằng giá

khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng; không được viết tắt).

- **Công thức trả giá:** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

- Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá nhưng sai quy định về bước giá thì đấu giá viên áp dụng nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp, phù hợp công thức trả giá để xét giá.

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá (đồng).

- Tiền dùng trong đấu giá: Đồng Việt Nam.

2. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đáp ứng tất cả các yêu cầu sau:

- Phiếu có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia;

- Phiếu không rách rời; không viết bằng bút chì hoặc các loại mực bay màu.

- Phiếu không sửa chữa, tẩy xoá. Nếu có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

- Ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ tham đấu giá;

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá *(trừ trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc).*

- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, phải ghi đầy đủ các hàng đơn vị triệu, trăm, nghìn đồng; không được viết tắt.

- Phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).

- Được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

Lưu ý: *Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ và việc ký tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu trả giá), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu Nhà đầu tư tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ.*

3. Phiếu trả giá không hợp lệ

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu quy định tại khoản 2 điều này.

4. Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

Nhà đầu tư tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;

- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;

- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá;

- Giá trả không hợp lệ;

- Phiếu trả giá không hợp lệ;

- Rút lại giá đã trả;

- Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 18. Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá:

- Nhà đầu tư trúng giá là Nhà đầu tư duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho toàn bộ ô đất đấu giá ở vòng đấu cuối cùng *(Vòng đấu giá cuối cùng là vòng đấu giá mà không còn Nhà đầu tư tham gia trả giá)* hoặc tại vòng đấu giá mà thửa đất chỉ còn một Nhà đầu tư tham gia đấu giá, hoặc Nhà đầu tư bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định, được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá. Việc xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

- Thông tin Nhà đầu tư trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

Điều 19. Rút lại giá đã trả

Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của Nhà đầu tư trả giá liền kề trước đó. Nhà đầu tư rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá.

Điều 20. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá Nhà đầu tư này từ chối kết quả trúng đấu giá thì Nhà đầu tư trả giá liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá và Nhà đầu tư trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (giá liền kề và giá đã trả của Nhà đầu tư trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của toàn bộ ô đất đấu giá).

Trường hợp có từ 02 Nhà đầu tư trả giá liền kề trở lên (giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá) và đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những Nhà đầu tư đó đấu giá tiếp để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá (mức

giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó, bước giá áp dụng theo Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh). Nếu trong số những Nhà đầu tư có giá trả cao nhất có Nhà đầu tư tiếp tục đấu giá thì Đấu giá viên phát phiếu trả giá cho Nhà đầu tư đó, đấu giá viên công bố Nhà đầu tư đó là Nhà đầu tư trúng đấu giá nếu Nhà đầu tư đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả Nhà đầu tư có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc Nhà đầu tư trả giá liền kề không chấp nhận trúng đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 21. Biên bản đấu giá

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

Nhà đầu tư trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 22. Quyền và trách nhiệm của nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Quyền của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:

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

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

- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản;

- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;

- Nộp nộp hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Nhà đầu tư khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình CC/CCCD/CMND/Hộ chiếu còn thời hạn, trường hợp ủy quyền tham dự phiên đấu giá thì phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng *(nêu cụ thể thông*

tin phiên đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...).

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, 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). Nếu không tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 23. Quyền và trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá *(Căn cứ Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 07/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 3418/QĐ-UBND ngày 08/7/2026 của UBND thành phố Hà Nội):*

1. Quyền của Nhà đầu tư trúng đấu giá

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

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá đấu giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ các điều kiện quy định tại quy chế này.

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

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

- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá

- Ký Biên bản đấu giá.

- Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

- Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất. Không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận.

- Liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (ngoài tiền trúng đấu giá) vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Các trách nhiệm khác theo quy định tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội và theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 24. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản bao gồm:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia 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, 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;

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

2. Người rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 25. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

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

4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

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

Điều 26. Điều khoản chung:

- Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá được hiểu là đã nghiên cứu kỹ các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, các tài liệu và tìm hiểu về thông tin khu đất đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, đề nghị nhà đầu tư đăng ký gia gia đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá.

- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

- Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và nhà đầu tư tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Lê Việt Nga

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 185/2026/NQ-ĐG	*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội

Để đảm bảo phiên đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức hành nghề đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

1. Nhà đầu tư nộp hồ sơ tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá là người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư hoặc người được uỷ quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 phiên đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.

3. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi phiên đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật.

4. Người tham gia đấu giá đến tham dự phiên đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá, không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá; Người tham gia đấu giá không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá (xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên. Thực hiện ý kiến điều hành của đấu giá viên, phản ánh hoặc kiến nghị theo đúng trình tự phiên đấu giá.

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Nội quy này có hiệu lực trong suốt quá trình tổ chức phiên đấu giá. Đề nghị những người tham gia đấu giá, các vị đại diện khách mời giám sát phiên đấu giá, Đấu giá viên được phân công điều hành phiên đấu giá và những cá nhân, tổ chức khác có liên quan tuân thủ, thực hiện nghiêm nội quy phòng đấu giá./.

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 - QUỐC GIA

Lê Việt Nga

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

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội

Kính gửi: **- Ủy ban nhân dân xã Quang Minh**
- Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quang Minh
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):.....
.....
Địa chỉ trụ sở: .....
.....
Điện thoại liên hệ:.....
Đăng ký kinh doanh số: .....
Do cơ quan: ..... cấp ngày .....tháng ..... năm .....
Đại diện (nếu có): .....

Căn cứ Thông báo số 867/2026/TB-ĐGS5 ngày 29/10/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

Tôi/Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội.

Tôi/Chúng tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội.
2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành;
3. Các nội dung kê khai, các tài liệu cung cấp trong hồ sơ tham gia đấu giá là trung thực, chính xác và hoàn toàn đúng sự thật. Nếu có gian dối hay cung cấp tài liệu sai sự thật, tôi/chúng tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.
4. Nếu trúng đấu giá, tôi xin nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và chấp hành các quy định liên quan khác của pháp luật về quản lý, sử dụng đất./.

....., ngày ..... tháng ..... năm 20.....
Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

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

PHIẾU ĐĂNG KÝ

Hình thức nhận lại khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá

Kính gửi: Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia

Tên tổ chức: .....

.....

Đại diện: .....

Đăng ký kinh doanh số: .....

Do cơ quan: ..... cấp ngày .....tháng ..... năm .....

Địa chỉ: .....

.....

Điện thoại liên hệ: .....

Là tổ chức nộp hồ sơ tham gia đấu giá để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

Trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế cuộc đấu giá, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá, thì tôi/chúng tôi đề nghị được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp theo hình thức chuyển khoản tiền vào tài khoản ngân hàng theo thông tin như sau:

Số tài khoản: .....

Tại Ngân hàng: .....

Chi nhánh: .....

Chủ tài khoản: .....

Chúng tôi cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến việc tổ chức đấu giá, việc hoàn trả khoản tiền đặt trước và chịu mọi chi phí chuyển khoản phát sinh khi nhận lại khoản tiền đặt trước (nếu có).

Trân trọng cảm ơn.

....., ngày ... tháng ... năm 20....

NHÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG KÝ
THAM GIA ĐẤU GIÁ
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

THAM KHẢO

TÊN TỔ CHỨC

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

....., ngày ..... tháng ..... năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân xã Quang Minh
- Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quang Minh
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):.....
.....
Địa chỉ trụ sở: .....
.....
Điện thoại liên hệ:.....
Đăng ký kinh doanh số: .....
Do cơ quan: ..... cấp ngày .....tháng ..... năm .....
Đại diện (nếu có): .....

Nhà đầu tư **(Tên tổ chức)** ... hiện đang triển khai thực hiện ..... (số lượng) dự án, với các thông tin như sau:

STT	**Tên dự án**	**Địa điểm thực hiện (tên cấp xã, cấp huyện, tỉnh/thành phố)**	**Quy mô dự án**	**Tổng mức đầu tư dự án**	**Thời gian, tiến độ thực hiện dự án**	**Các văn bản pháp lý của dự án**	**...**
1							
2							

- Nhà đầu tư **(Tên tổ chức)** ... cam kết có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội và các văn bản khác có liên quan.

- Nhà đầu tư **(Tên tổ chức)** … cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ theo quy định của pháp luật để thực hiện toàn bộ các dự án *(nếu có)*.

- Nhà đầu tư **(Tên tổ chức)** … cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai trong danh mục nêu trên là chính xác, trung thực.

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

*** Lưu ý:**

- Nhà đầu tư (tổ chức) có thể bổ sung thêm các nội dung cần thiết khác ngoài nội dung chính tại danh mục các dự án đầu tư mà nhà đầu tư đang triển khai thực hiện nêu trên.

- Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá Nhà đầu tư (tổ chức) hiện đang không thực hiện dự án đầu tư nào thì vẫn phải cung cấp văn bản này cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đồng thời tại danh mục các dự án nêu trên, nhà đầu tư ghi rõ ***"Nhà đầu tư (Tên tổ chức) … hiện không triển khai thực hiện dự án đầu tư nào".***

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3736 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

Căn cứ các Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 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 ban hành 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 Hà Nội;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 657 /TTr-SNNMT ngày 22 tháng 7 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt "Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội" (kèm theo).

Điều 2. Ủy ban nhân dân xã Quang Minh có trách nhiệm:

1. Tổ chức lập, thẩm định, trình cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư, quy hoạch xây dựng 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 Quang Minh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố *(để b/c);*
- Các PCT UBNDTP: Nguyễn Xuân Lưu; Bùi Duy Cường;
- VP UBND TP: PCVP, NNMT;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Lưu

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ 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 Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội

(Kèm theo Quyết định số 3736 /QĐ-UBND ngày 27 tháng 7năm 2026 của Chủ tịch UBND Thành phố)

PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

Ngày 17/11/2006, UBND tỉnh Vĩnh Phúc có Quyết định số 2982/QĐ-UBND thu hồi và giao đất xây dựng khu chung cư biệt thự nhà vườn, dịch vụ giải trí, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh; trong đó:

+ 361.210,5 m² đất giao cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng Long Việt để thực hiện dự án.

+ 39.924,2 m² đất thương phẩm giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Trước khi huyện Mê Linh sáp nhập về Thành phố Hà Nội (năm 2008), UBND tỉnh Vĩnh phúc đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 34.915 m²/39.924,2 m² đất thương phẩm tại dự án, diện tích đất còn lại chưa tổ chức đấu giá là 5.009 m².[1]

Ngày 30/5/2014, UBND Thành phố có Quyết định số 2958/QĐ-UBND thu hồi 5.009 m² đất thương phẩm do Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc được giao quản lý theo Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 17/11/2006 của UBND tỉnh Vĩnh phúc, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh quản lý, lập phương án sử dụng để làm quỹ đất dịch vụ và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Văn bản số 1025/UBND-TNMT ngày 31/01/2013 của UBND Thành phố.

Ngày 03/9/2025, UBND Thành phố có Văn bản số 4929/UBND-NNMT đồng ý về nguyên tắc việc sử dụng quỹ đất thương phẩm tại 03 dự án phát triển đô thị (trong đó có Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Long Việt) để bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn xã Quang Minh và đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 13/10/2025, UBND Thành phố có Quyết định số 5102/QĐ-UBND điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 30/5/2014 của UBND Thành phố; trong đó điều chỉnh nội dung về giao đất đối với quỹ đất thương phẩm thuộc Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh như sau:

---

[1] Theo báo cáo của Thanh tra Thành phố tại Văn bản số 1785/TTTP-P2 ngày 17/7/2013.

1. Thu hồi 5.009 m² (Năm nghìn không trăm linh chín mét vuông) đất thương phẩm tại xã Quang Minh do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc được giao quản lý theo Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 17/11/2006 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Giao diện tích đất thu hồi tại Khoản 1 Điều này cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Quang Minh quản lý, lập phương án sử dụng làm quỹ đất để bố trí tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất theo Văn bản số 4929/UBND-NNMT ngày 03/9/2025 của UBND Thành phố.

Ngày 28/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa khu đất diện tích 5.009m² và bàn giao cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Quang Minh theo Quyết định số 5102/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND Thành phố.

Ngày 24/12/2025, UBND Thành phố có Văn bản số 6803/UBND-NNMT đồng ý về nguyên tắc theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 10845/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 15/12/2025, theo đó cho phép UBND xã Quang Minh sử dụng 5.009m² đất thương phẩm còn lại tại Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức.

2. Về hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất diện tích khoảng 5.009m² thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, hiện trạng đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu về giao thông, kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực.

3. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006.

PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân xã Quang Minh

1.2. Đơn vị thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

Giao UBND xã Quang Minh tổ chức lựa chọn công khai, minh bạch, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyên nghiệp theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024, Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành và Quy định hiện hành của Thành phố về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

1.3. Trách nhiệm của đơn vị được giao trực tiếp tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

UBND xã Quang Minh và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc 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. Dự kiến thời gian dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2026.

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

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, với những nội dung chính như sau:

- Quy mô sử dụng đất:

+ Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: khoảng 5.009m² (gồm 12 ô đất lại vị trí lô L13).

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006.

- Địa điểm thực hiện dự án: Tại Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

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

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất khoảng 5.009m² (gồm 12 ô đất tại lô đất L13) để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất xác định tại Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006 và Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa ngày 28/11/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Quang Minh.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất.

- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án trong thời gian 24 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

+ Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án đảm bảo tuân thủ đúng nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định của pháp luật hiện hành.

+ Thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện dự án. Chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn thành các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, nghĩa vụ tài chính và các quy định hiện hành khác có liên quan của Nhà nước và Thành phố.

+ Đầu tư xây dựng các công trình theo nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; Kinh doanh sản phẩm nhà ở sau khi đủ điều kiện theo quy định; Đảm bảo hoàn thành công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở theo quy định; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt.

+ Đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện dự án theo tiến độ được phê duyệt.

+ Sử dụng đất đúng mục đích để xây dựng công trình theo quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

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

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; trong đó phải đảm bảo năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo quy định cụ thể của UBND Thành phố.

4.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

Các trường hợp không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi một phần tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

5. Đăng ký tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

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

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: *(Quy định tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ)*

(1) Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND Thành phố.

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

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

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

(4) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (ngoài tiền trúng đấu giá) 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, điểm b, o khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

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

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

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

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

8. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký:

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 không được hoàn trả lại; Tiền đặt trước của Nhà đầu tư đã đăng

ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức xong cuộc đấu giá.

Sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đã tổ chức xét duyệt các hồ sơ đủ điều kiện hợp lệ tham gia đấu giá, thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp nhận.

9. Thù lao dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí đấu giá:

9.1. Thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

9.2. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

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

10.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(Quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; điểm b khoản 3 Điều 21 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ)*

- Trong thời hạn 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.

- Trong thời hạn 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.

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

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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 QUANG MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4025 /QĐ-UBND	*Quang Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí lô L13 gồm 12 ô đất (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUANG MINH

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Luật Giá năm 2023;

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc Hội về 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 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

pháp luật về đấu giá tài sản.

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến.

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

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc 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 Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về ban hành 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 5150/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mê Linh; số 2367/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho các đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 5184/UBND-KT ngày 19/9/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc nguyên tắc xác định xuất đầu tư và thu nộp tiền suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 6803/UBND-NNMT ngày 24/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội v/v đồng ý về nguyên tắc theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 10845/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 15/12/2025, theo đó cho phép UBND xã Quang Minh sử dụng 5.009m2 đất thương phẩm còn lại tại Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức;

Căn cứ Quyết định số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/7/2026 về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung của Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND Thành phố về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn

thành phố Hà Nội; ban hành trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND Thành phố về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng tại Tờ trình số 594/TTr-BQLDA ngày 20/08/2026 và Tờ trình số 992/TTr-KT ngày 01/10/2026 của Phòng Kinh tế.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí lô L13 gồm 12 ô đất (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, Hà Nội để làm căn cứ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, như sau:

1. Giá khởi điểm:

Giá khởi điểm là: 5.009m^2 x 12.770.000 đồng/m^2 = 63.964.930.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi ba tỷ chín trăm sáu mươi tư triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng) theo Vị trí 2 đường nội khu thuộc khu đô thị Long Việt (Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội là: 12.770.000 đồng/m^2).

2. Bước giá

- UBND xã áp dụng phương pháp so sánh về giá đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và thẩm định, cụ thể:

+ Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 22/04/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng 61.110,9m^2 (đợt 1) đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới CEO Mê Linh do Công ty TNHH C.E.O Quốc tế làm chủ đầu tư tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội. Trong đó: Giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 52.966,6 m^2 đất xây dựng nhà ở thấp tầng (bao gồm: 48.231,3 m^2 đất nhà ở liền kề và 4.735,3 m^2 đất nhà ở biệt thự) là: 35.322.595 đồng/m^2.

+ Tờ trình số 470/TTr-SNNMT ngày 05/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc Phương án xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền sử dụng đất bổ sung tại Dự án Khu nhà ở sinh thái ven sông - Eco Riverside, thị trấn Chi Đông, huyện Mê Linh (nay là xã Quang Minh), thành phố Hà Nội. Trong đó: Giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh là: 32.497.569 đồng/m^2. Tài sản so sánh kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất có thửa 274 (số 34 đường Hoa Điệp Vàng (48-K3)) giá chuyển nhượng (sau khi chiết trừ nhà) 44.461.670 đồng/m^2 và thửa 18-K4 (số 45 đường Hoa Ngọc Lan) giá chuyển

nhượng (sau khi chiết trừ nhà) 45.584.707 đồng/m² thuộc dự án khu chung cư, biệt thự nhà vườn, dịch vụ giải trí, du lịch Quang Minh.

Như vậy, Giá đất làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất trung bình là: 39.466.635 đồng/m². Từ các căn cứ nêu trên, bước giá như sau:

- Bước giá vòng 1 là: 133.723.446.000 đồng (Một trăm ba mươi ba tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

- Bước giá từ vòng 2 trở đi là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn).

3. Tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

Ngoài số tiền trúng đấu giá thì nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính để được xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (ngoài tiền trúng đấu giá) vào ngân sách nhà nước theo quy định.

4. Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Quyết định phê duyệt giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày Chủ tịch UBND xã ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, nếu giá trong bảng giá đất của thành phố Hà Nội có thay đổi thì Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng xã Quang Minh có trách nhiệm tổng hợp gửi phòng Kinh tế xem xét, báo cáo Chủ tịch UBND xã điều chỉnh theo quy định.

Điều 2. Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng xã Quang Minh có trách nhiệm đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý, các thủ tục và điều kiện theo quy định trước khi tổ chức đấu giá.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế xã; Giám đốc Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng xã và các tổ chức; cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- TT Đảng ủy-TT HĐND xã (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Như Điều 3;
- CPVP;
- Lưu: VT, KT (Bình).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ QUANG MINH TP HÀ NỘI

Hoàng Quốc Thịnh

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ QUANG MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4174/QĐ-UBND	*Quang Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô L13 gồm 12 ô đất (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUANG MINH

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

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

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc Hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về ban hành 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 5150/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mê Linh; số 2367/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho các đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/7/2026 về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung của Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND Thành phố về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; ban hành trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 5184/UBND-KT ngày 19/9/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc nguyên tắc xác định xuất đầu tư và thu nộp tiền suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Văn bản số 6803/UBND-NNMT ngày 24/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội v/v đồng ý về nguyên tắc theo đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 10845/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 15/12/2025, theo đó cho phép UBND xã Quang Minh sử dụng 5.009m2 đất thương phẩm còn lại tại Dự án chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức;

Căn cứ Quyết định 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND Thành phố về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 ô đất tại vị trí lô L13 (khu đất thương phẩm) thuộc Dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Quang Minh về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí lô L13 gồm 12 ô đất (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, Hà Nội;

Xét Tờ trình số 678/TTr-QLDA ngày 02/10/2026 của Ban QLDA Đầu tư - Hạ

tầng và Tờ trình số 12/TTr-KT ngày 09/10/2026 của phòng Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất tại vị trí lô L13 gồm 12 ô đất (khu đất thương phẩm) thuộc dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh tại xã Quang Minh, Hà Nội theo Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026; Giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất đã được Chủ tịch UBND xã Quang Minh tại Quyết định số 4025/QĐ-UBND ngày 01/10/2026. Cụ thể như sau:

1. Quy mô sử dụng đất

- Diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất: khoảng 5.009m² (gồm 12 ô đất lại vị trí lô L13).

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 25/5/2006.

2. Địa điểm thực hiện

Lô L13 dự án Chung cư, biệt thự nhà vườn, du lịch Quang Minh, xã Quang Minh, thành phố Hà Nội.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền ký quyết định giao đất.

4. Tiến độ thực hiện

Hoàn thành dự án trong thời gian 24 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. UBND xã Quang Minh tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật và theo phương án

đấu giá được phê duyệt; Phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; Tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá theo quy định; chỉ đạo, giám sát quá trình tổ chức đấu giá và xử lý các vấn đề phát sinh theo thẩm quyền; chịu trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ quá trình đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quang Minh

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

- Có trách nhiệm tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, khoản 36 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

3. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tại Phương án đấu giá đã được Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện theo dự án đầu tư đã được Chủ tịch UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 27/7/2026, đảm bảo hoàn thành công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở theo quy định; Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy hoạch được duyệt. Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố tại quyết định số 61/2025/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 và pháp luật hiện hành.

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

Chánh văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng các phòng: Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường, Kinh tế, Văn hóa – xã hội; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- TT Đảng ủy – TT HĐND xã (báo cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Như Điều 3 (thực hiện);
- CPVP;
- Lưu: VT, HTNNMT (Bình).

CHỦ TỊCH

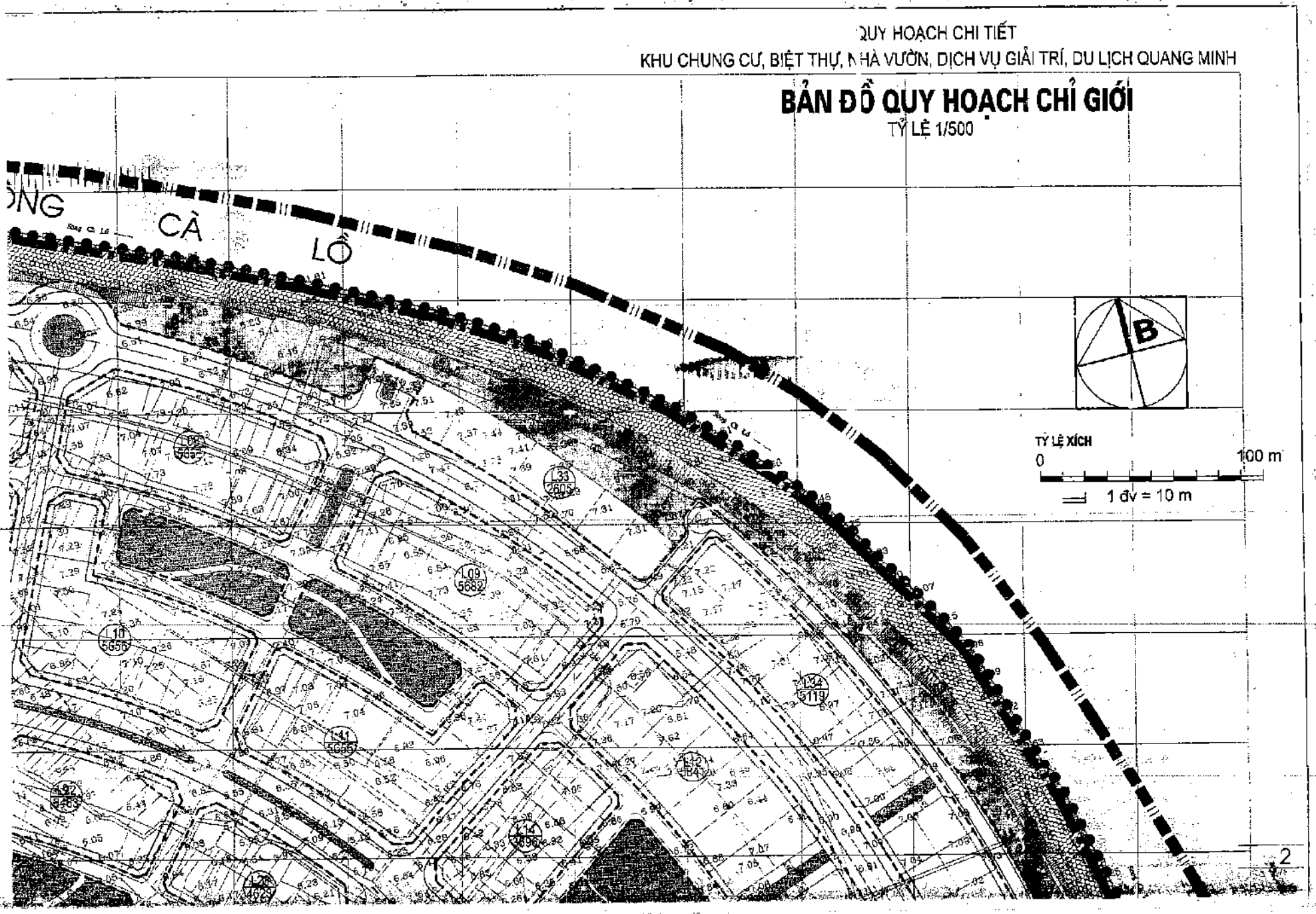
Nguyễn Tiến Dũng

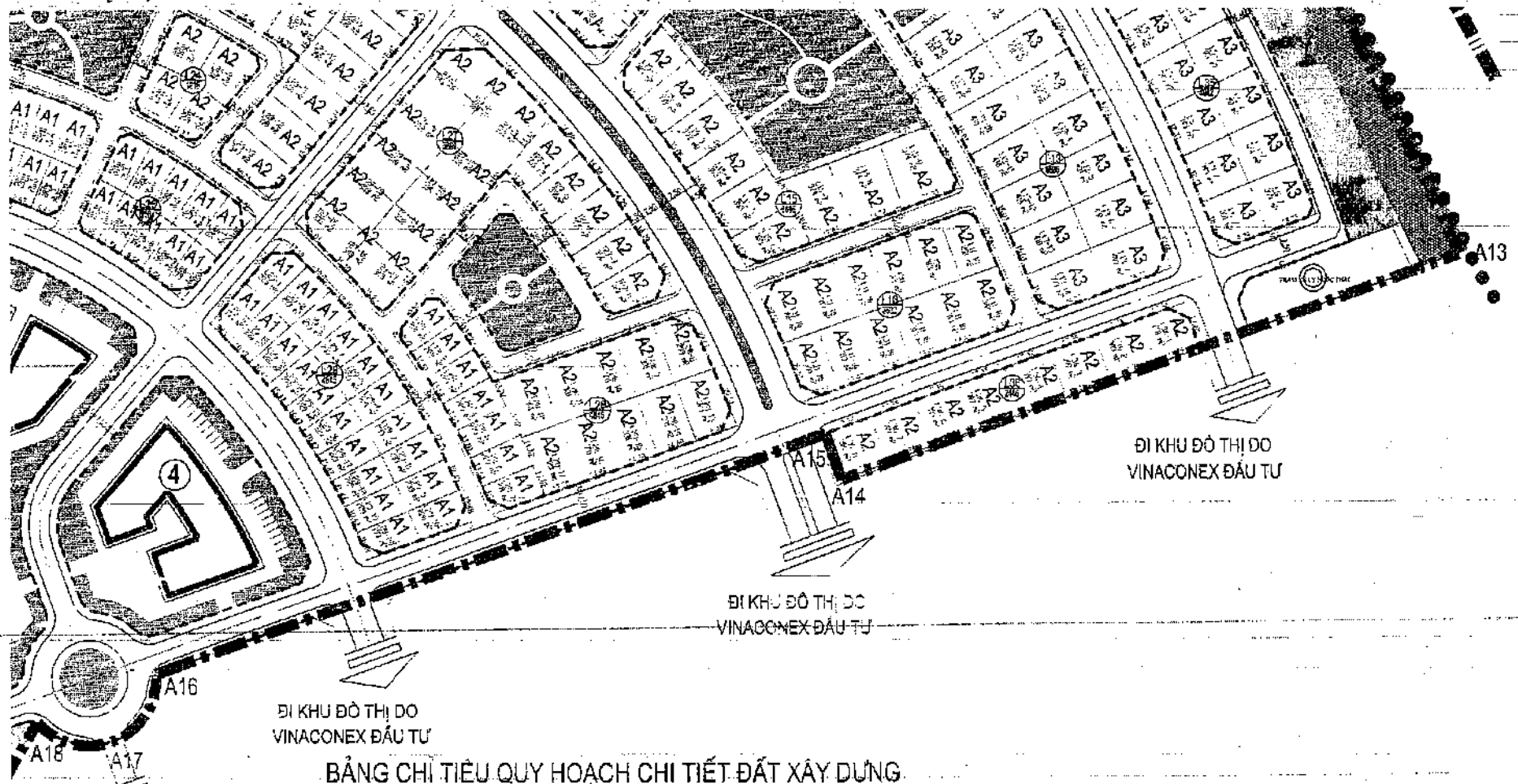
QUY HOẠCH CHI TIẾT

KHU CHUNG CƯ, BIỆT THỰ, NHÀ VƯỜN, DỊCH VỤ GIẢI TRÍ, DU LỊCH QUANG MINH

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI

TỶ LỆ 1/500



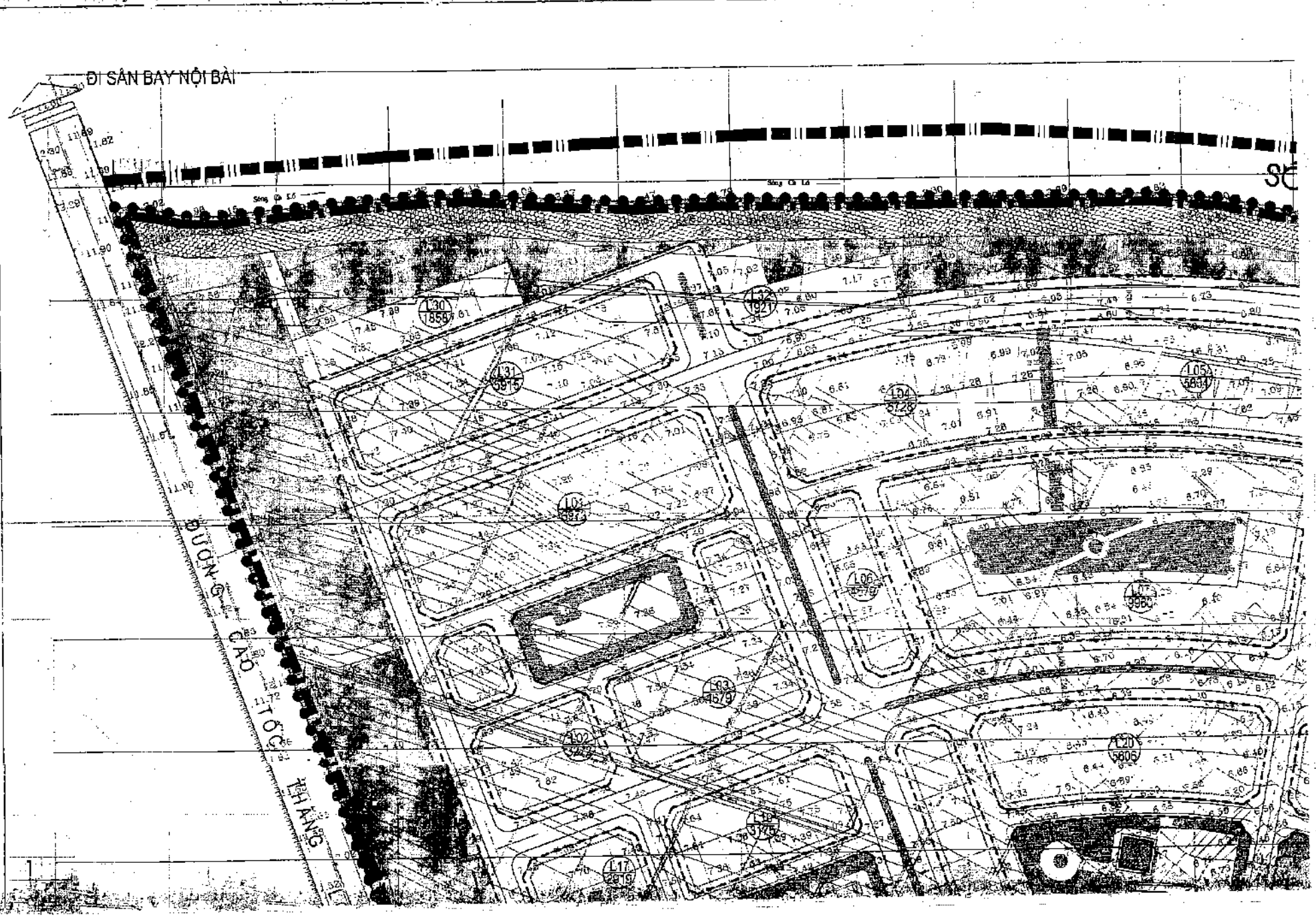


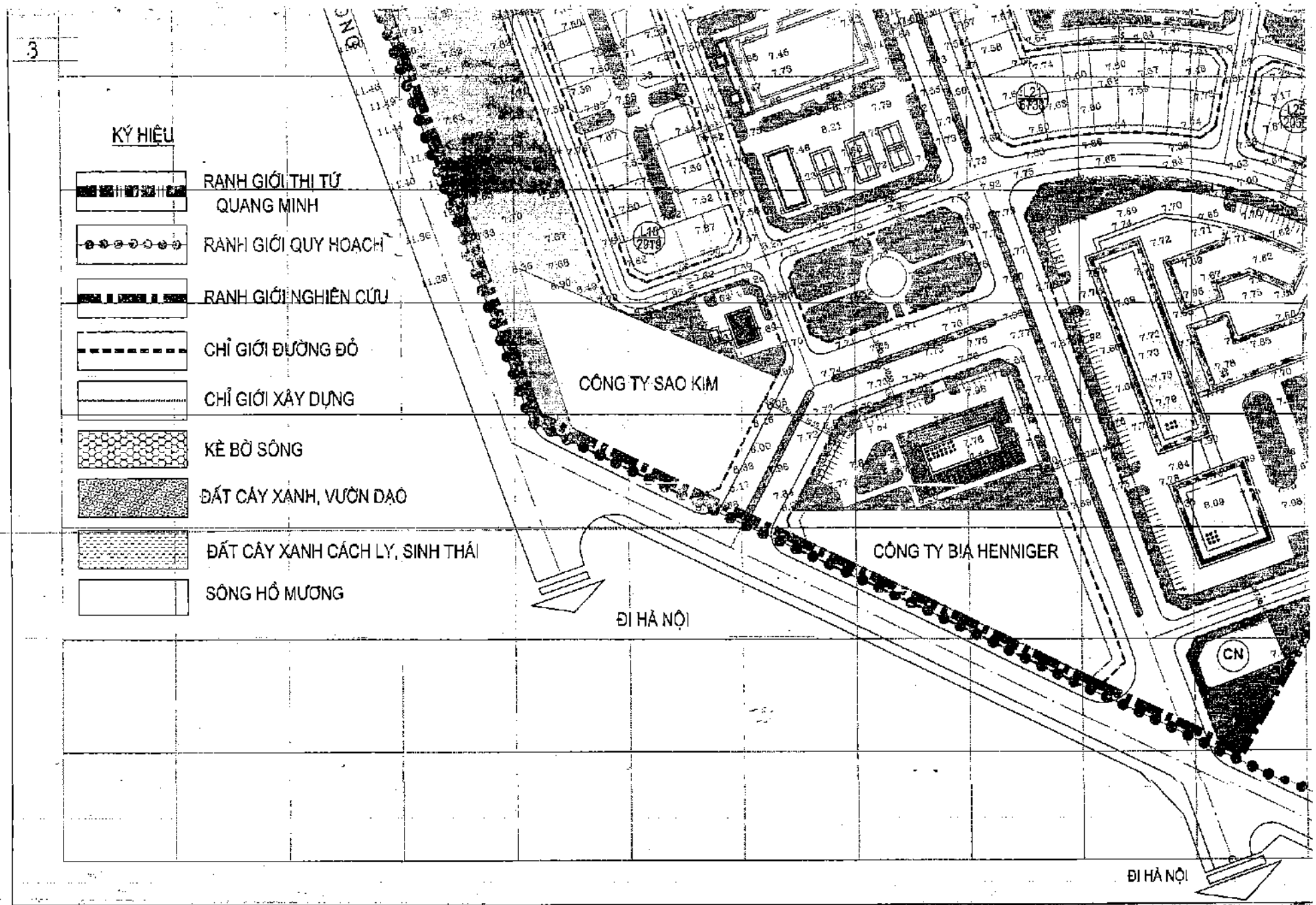
BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐẤT XÂY DỰNG

TỔNG D.T TOÀN KHU (HA)	TỔNG D.T CH.NHƯỢNG (M2)	TỔNG D.T XÂY DỰNG (M2)	TỔNG D.T SÀN (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO T.B (TẦNG)	HỆ SỐ SDD (LẦN)
43,958	159969	106620	367560	24.3%	3.04	0,84

TÍNH TOÁN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH NHÀ Ở BIỆT THỰ

LOẠI	DTXD	T.CAO	SLƯỢNG	TỔNG DTXD	TỔNG DTCN	TỔNG DT SÀN
BIỆT THỰ LIÊN KẾ A1	70	3	133	9310	3.2261	27930
BIỆT THỰ NHÀ VƯỜN A2	110	3	188	20570	64362	61710
BIỆT THỰ VEN SÔNG A3	110	3	161	17820	63348	53460
TỔNG			475	47700	159969	143100


ĐI SÂN BAY NỘI BÀI
Sông Cà Lồ
ĐƯỜNG CAO TỐC HÀ NỘI
L30
1858
L31
5815
L32
1921
L01
L04
5728
L05
5834
L06
L07
9960
L03
4679
L02
L20
5806
L19
3175
L17
2619


3
KÝ HIỆU
RANH GIỚI THỊ TỨ QUANG MINH
RANH GIỚI QUY HOẠCH
RANH GIỚI NGHIÊN CỨU
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
KÈ BỜ SÔNG
ĐẤT CÂY XANH, VƯỜN DẠO
ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY, SINH THÁI
SÔNG HỒ MƯƠNG
CÔNG TY SAO KIM
CÔNG TY BIA HENNIGER
ĐI HÀ NỘI
ĐI HÀ NỘI
CN