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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội
7.1	*Quyết định giao đất*
7.2	*Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư*
7.3	*Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ*
7.4	*Quyết định phê duyệt giá khởi điểm*
7.5	*Quyết định đấu giá QSDĐ*
7.6	*Quyết định phê duyệt bước giá*
7.7	*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: 886/2026/TB-ĐGS5	*Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội 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 phường Long Biên giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Long Biên là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Số 199 đường Bát Khối, phường Long Biên, 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. Theo báo cáo của UBND phường Long Biên tại Văn bản số 2123/UBND-BQLDA ngày 14/7/2026, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội có diện tích 3.305,2 m², trong đó:

- 986 m² đất: UBND Thành phố có Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 về việc thu hồi 986 m² đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất; giao UBND quận Long Biên (nay là UBND phường Long Biên) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng theo quy định.

- 2.319,2 m² đất: đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện do UBND phường Long Biên quản lý (nằm trong tổng diện tích 25.145 m² đã được UBND Thành phố giao UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất).

- Địa điểm: Tại ô đất ký hiệu A4 thuộc dự án đầu tư Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên; theo Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt là một phần ô đất có ký hiệu G.5/NO1; được giới hạn bởi: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thời Trung; Phía Tây giáp đường nội bộ, khu nhà ở thấp tầng của dự án; Phía Đông giáp đường nội bộ, lô A6 của dự án; Phía Nam giáp đường ngách 68/68 đường Nguyễn Văn Linh (theo Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố).

- Vị trí, ranh giới xác định tại: Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him

Lam Thạch Bàn được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 được Cục Quản lý Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017.

- Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất: Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

Khu đất thực hiện đấu giá đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ và xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 5107/QĐ-UBND ngày 31/10/2011.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính và UBND phường Long Biên để được hướng dẫn xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định (điểm (4) khoản 6 Phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026).

2.2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017 và Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở CT2 tại ô đất A4 được Cục Quản lý Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017, tổng diện tích ô đất đấu giá quyền sử dụng đất là 3.305,2 m² với một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61 m². Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (Khối đế) 1.254,0 m², trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4 m², tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65 m², diện tích sàn nhà ở 24.809,4 m². Công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65 m². Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người.

- Đất xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật với diện tích 703,57 m² tại ô C11A, C11B.

* Về việc rà soát sự phù hợp Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

Ngày 08/7/2026, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Văn bản số 4631/QHKT-BSH nêu ý kiến: *"Theo Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026, khu đất dự án nêu trên nằm trong khu vực định hướng đất đơn vị ở (Gồm các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông, đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở và bãi đỗ xe cho đơn vị ở...).*

Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đất trên là phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm được duyệt..."

2.3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 29/6/2026, UBND Thành phố có Quyết định số 3258/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng mới công trình nhà ở cao tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và Bản vẽ Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn đã được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở tại địa phương; Tạo thêm nguồn thu ngân sách để phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

- Quy mô dự án: Diện tích đất tổ chức đấu giá: 3.305,2 m², trong đó:

+ Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61 m²: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (khối đế) 1.254,0 m², trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4 m²; tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65 m², diện tích sàn nhà ở 24.809,4 m²; công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65 m². Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người.

+ Đất cây xanh (ô C11A, C11B) diện tích 703,57 m²: Đầu tư xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

(Quy mô đầu tư dự án tuân theo Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận Long Biên chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình chung cư Him Lam Thạch Bàn 3 thuộc khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội đã được Cục Quản lý xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017).

- Vốn đầu tư (không bao gồm tiền sử dụng đất): Khoảng 531,56 tỷ đồng (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). Phương án huy động vốn: Sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư là 106,31 tỷ đồng (chiếm 20%) và các nguồn vốn hợp pháp khác do nhà đầu tư huy động là 425,25 tỷ đồng (chiếm 80%).

- Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày giao đất thực hiện dự án.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý II/2026 đến Quý IV/2028.

- Về phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng nhà ở, hoàn thiện đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết, nội dung và tiến độ dự án đầu tư đã được phê duyệt; nghiệm thu hoàn thành các công trình đưa vào sử dụng theo quy định, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở cho khách hàng. Sau khi hoàn thành, Nhà đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, vận hành, liên hệ và phối hợp chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng theo quy định. Việc thực hiện quản lý, vận

hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố và pháp luật hiện hành.

- Sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm: Là công trình nhà ở cao tầng để bán, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2026 - 2030 đã được phê duyệt.

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thuê, thuê mua, mua và sở hữu nhà ở tại dự án.

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:

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 (năm mươi) năm kể từ ngày người 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.

3. Tổng giá trị khu đất theo giá khởi điểm: 183.600.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).*

4. Giá khởi điểm đấu giá:

Giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Long Biên là: **55.546.250 đồng/m²** *(Bằng chữ: Năm mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi đồng trên mét vuông).*

Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.305,2 m² đất (làm tròn) là: 183.600.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).*

- Như vậy, giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là: **183.600.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).*

- 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).

5. Bước giá (áp dụng cho tất cả các vòng đấu) theo Quyết định số 3986/QĐ-UBND ngày 14/9/2026 của UBND phường Long Biên: 3.000.000.000 đồng/khu đất *(Bằng chữ: Ba 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: Nhà đầu tư là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1, 3 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, b khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), Điều 7 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố; trong đó phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương.

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 tại khoản 2 Điều 10 Quy chế cuộc đấu giá *(Căn cứ Điều 125 Luật đất đai 2024; Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 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 *(quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá).*

- 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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)**	183.600.000.000	Căn cứ theo Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Long Biên
II	**Vốn đầu tư của dự án (dự kiến)**	531.560.000.000	Theo Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội: - *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)**	**715.160.000.000**	

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 715.160.000.000 đồng = 143.032.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi ba tỷ không trăm ba mươi hai triệu 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 điện tử phường Long Biên, thành phố Hà Nội (https://longbien.hanoi.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 04/11/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2026 *(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 04/11/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2026 *(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 phường Long Biên 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 đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia 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 183.600.000.000 đồng = 36.720**.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ, bảy trăm hai mươi triệu 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 chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 2122353333

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Tây Hồ

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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội.*

- **Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ ngày Nhà đầu tư nhận được thông báo đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (dự kiến ngày 27/11/2026) đến chậm nhất 17 giờ 00 phút ngày 03/12/2026 *(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 03/12/2026. 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 phường Long Biên 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 16/11/2026, 17/11/2026 và 18/11/2026 (Trong giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **09 giờ 00 phút ngày 05/12/2026 (Thứ bảy).**

- Địa điểm: Hội trường UBND phường Long Biên (Địa chỉ: Số 199 đường Bát Khối, phường Long Biên, 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 phường Long Biên;
- UBND phường Long Biên;
- Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng phường Long Biên;
- 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: 187/2026/QC-ĐG	*Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 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;

- 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 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- 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;

- 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;

- 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 số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 25.145m² đất tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên, giao 68.052m² tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên cho UBND quận Long Biên để thực hiện giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 986m² đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất, giao UBND quận Long Biên (Giao Trung tâm phát triển quỹ đất) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

- Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Long Biên về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3986/QĐ-UBND ngày 14/9/2026 của UBND phường Long Biên về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3992/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Long Biên về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao

tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 4849/QĐ-UBND ngày 28/10/2026 của UBND phường Long Biên về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố 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 phường Long Biên 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội.

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 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 đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt. 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 phường Long Biên quyết định tạm dừng tổ chức phiên đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có

thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có), hoặc chấp nhận đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

Điều 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.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia niêm yết Quy chế cuộc đấu giá này tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức phiên đấu giá và đăng tải trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia cùng với thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Điều 34 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản.

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. Theo báo cáo của UBND phường Long Biên tại Văn bản số 2123/UBND-BQLDA ngày 14/7/2026, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội có diện tích 3.305,2 m², trong đó:

- 986 m² đất: UBND Thành phố có Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 về việc thu hồi 986 m² đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất; giao UBND quận Long Biên (nay là UBND phường Long Biên) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng theo quy định.

- 2.319,2 m² đất: đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện do UBND phường Long Biên quản lý (nằm trong tổng diện tích 25.145 m² đã được UBND Thành phố giao UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất).

- Địa điểm: Tại ô đất ký hiệu A4 thuộc dự án đầu tư Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên; theo Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt là một phần ô đất có ký hiệu G.5/NO1; được giới hạn bởi: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thời Trung; Phía Tây giáp đường nội bộ, khu nhà ở thấp

tầng của dự án; Phía Đông giáp đường nội bộ, lô A6 của dự án; Phía Nam giáp đường ngách 68/68 đường Nguyễn Văn Linh (theo Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố).

- Vị trí, ranh giới xác định tại: Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 được Cục Quản lý Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017.

- Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất: Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

Khu đất thực hiện đấu giá đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ và xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 5107/QĐ-UBND ngày 31/10/2011.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính và UBND phường Long Biên để được hướng dẫn xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định (điểm (4) khoản 6 Phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026).

2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017 và Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở CT2 tại ô đất A4 được Cục Quản lý Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017, tổng diện tích ô đất đấu giá quyền sử dụng đất là 3.305,2 m² với một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61 m². Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (Khối đế) 1.254,0 m², trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4 m², tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65 m², diện tích sàn nhà ở 24.809,4 m². Công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65 m². Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người.

- Đất xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật với diện tích 703,57 m² tại ô C11A, C11B.

* Về việc rà soát sự phù hợp Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

Ngày 08/7/2026, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Văn bản số 4631/QHKT-BSH nêu ý kiến: *"Theo Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026, khu đất dự án nêu trên nằm trong khu vực định hướng đất đơn vị ở (Gồm các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông, đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở và bãi đỗ xe cho đơn vị ở...).*

Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đất trên là phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm được duyệt..."

3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 29/6/2026, UBND Thành phố có Quyết định số 3258/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng mới công trình nhà ở cao tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật; Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và Bản vẽ Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn đã được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở tại địa phương; Tạo thêm nguồn thu ngân sách để phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

- Quy mô dự án: Diện tích đất tổ chức đấu giá: 3.305,2 m², trong đó:

+ Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61 m²: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (khối đế) 1.254,0 m², trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4 m²; tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65 m², diện tích sàn nhà ở 24.809,4 m²; công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65 m². Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người.

+ Đất cây xanh (ô C11A, C11B) diện tích 703,57 m²: Đầu tư xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

(Quy mô đầu tư dự án tuân theo Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận Long Biên chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình chung cư Him Lam Thạch Bàn 3 thuộc khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội đã được Cục Quản lý xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017).

- Vốn đầu tư (không bao gồm tiền sử dụng đất): Khoảng 531,56 tỷ đồng (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). Phương án huy động vốn: Sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư là 106,31 tỷ đồng (chiếm 20%) và các nguồn vốn hợp pháp khác do nhà đầu tư huy động là 425,25 tỷ đồng (chiếm 80%).

- Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày giao đất thực hiện dự án.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý II/2026 đến Quý IV/2028.

- Về phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số

261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng nhà ở, hoàn thiện đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết, nội dung và tiến độ dự án đầu tư đã được phê duyệt; nghiệm thu hoàn thành các công trình đưa vào sử dụng theo quy định, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở cho khách hàng. Sau khi hoàn thành, Nhà đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, vận hành, liên hệ và phối hợp chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng theo quy định. Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố và pháp luật hiện hành.

- Sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm: Là công trình nhà ở cao tầng để bán, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2026 - 2030 đã được phê duyệt.

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thuê, thuê mua, mua và sở hữu nhà ở tại dự án.

4. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

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

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 (năm mươi) năm kể từ ngày người 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.

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 phường Long Biên tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc: 16/11/2026, 17/11/2026, 18/11/2026 (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 04/11/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2026 *(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); Cổng thông tin điện tử UBND phường Long Biên (https://longbien.hanoi.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 cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất: 3.305,2 m^2.

- Tổng giá trị khu đất theo giá khởi điểm: 183.600.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).*

*** Quy định về giá khởi điểm:**

Giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Long Biên là: **55.546.250 đồng/m^2** *(Bằng chữ: Năm mươi lăm triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi đồng trên mét vuông).*

Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.305,2 m^2 đất (làm tròn) là: 183.600.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).*

- Như vậy, giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là: **183.600.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).*

- 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 cho tất cả các vòng đấu)** theo Quyết định số 3986/QĐ-UBND ngày 14/9/2026 của UBND phường Long Biên: 3.000.000.000 đồng/khu đất *(Bằng chữ: Ba 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 đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia 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 183.600.000.000 đồng = 36.720.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng).*

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ ngày Nhà đầu tư nhận được thông báo đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (dự kiến ngày 27/11/2026) đến chậm nhất 17 giờ 00 phút ngày 03/12/2026 *(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: **2122353333**

Mở tại: **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN Tây Hồ**

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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 03/12/2026. 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).

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của Nhà đầu tư trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (điểm (3) khoản 6 Phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026). Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, 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 04/11/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2026 *(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: Nhà đầu tư là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1, 3 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, b khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), Điều 7 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố; trong đó phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương.

- 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 tại khoản 2 Điều 10 Quy chế cuộc đấu giá *(Căn cứ Điều 125 Luật đất đai 2024; Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 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 *(quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá).*

- 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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)**	183.600.000.000	Căn cứ theo Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Long Biên
II	**Vốn đầu tư của dự án (dự kiến)**	531.560.000.000	Theo Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội: *- 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)**	**715.160.000.000**	

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 715.160.000.000 đồng = 143.032.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi ba tỷ không trăm ba mươi hai triệu 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 như: 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 tại khoản 3 Điều 10 Quy chế cuộc đấu giá này.

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 phường Long Biên 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, trừ trường hợp từ chối tham gia phiên đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

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

1. Ủy ban nhân dân phường Long Biên 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 phường Long Biên. Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Long Biên có trách nhiệm báo cáo với Ủy ban nhân dân phường Long Biên, căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá Ủy ban nhân dân phường Long Biên 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 phường Long Biên, Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng phường Long Biên 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: 09 giờ 00 phút ngày 05/12/2026.

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường UBND phường Long Biên (Địa chỉ: Số 199 đường Bát Khối, phường Long Biên, 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 phường Long Biên, 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 phường Long Biên 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 3986/QĐ-UBND ngày 14/9/2026 của UBND phường Long Biên). 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 gia 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 suất 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 3986/QĐ-UBND ngày 14/9/2026 của UBND phường Long Biên). 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, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai (khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản). 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 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 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của Chủ tịch 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.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (theo khoản 9 Phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026): Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo; chậm nhất là 60 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.

- Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn nêu trên thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Trường hợp Nhà đầu tư 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.

- Thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo hình thức nộp bằng tiền theo quy định tại Điều 5 Quy chế này; liên hệ với Sở Tài chính và UBND phường Long Biên để được hướng dẫn xác định và nộp tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

- 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.

- Các trách nhiệm khác theo quy định tại Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 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 tham 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: 187/2026/NQ-ĐG	*Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 phường Long Biên (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

S.Đ.K.H.Đ: 45 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 - QUỐC GIA
P. PHƯƠNG LIỆT - T.P HÀ NỘI

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

Thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội

Kính gửi: **- Ủy ban nhân dân phường Long Biên**
- Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Long Biên
- 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 886/2026/TB-ĐGS5 ngày 03/11/2026 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tôi/Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 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 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của 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 quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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)

MẪU THAM KHẢO

TÊN TỔ CHỨC

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

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

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường Long Biên
- Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng phường Long Biên
- 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 Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của 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"***.

UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:3081 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 10 tháng 6 năm 2014*

Document certified by Van Thu 2 <nguyenanhtuanb_vpubnd@hanoi.gov.vn> Validity unknown
Thời gian ký: 10/06/2014 16:46 PM

QUYẾT ĐỊNH

V/v: Thu hồi 25.145 m2 đất tại phường Thạch Bàn, quận L giao 68.052 m2 đất tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên ch ận Long Biên để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và các Nghị định của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 18/01/2010 của UBND Thành phố quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và thu hồi đất, giao đất làm nhà ở nông thôn tại điểm dân cư nông thôn trên địa bàn Thành phố Hà Nội và Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 26/12/2011 của UBND Thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 18/01/2010 của UBND Thành phố;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2317/TTr-STNMT-KHTH ngày 12 tháng 5 năm 2014 và Tờ trình bổ sung số 2806 /TTr-STNMT-KHTH ngày 6 tháng 6 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1. Thu hồi 25.145 m2 đất mương máng, đường giao thông tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên do UBND phường Thạch Bàn đang quản lý, sử dụng.

2. Giao 68.052 m2 đất tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên (gồm diện tích đất thu hồi tại Khoản 1 Điều này và 41.143 m2 đất nông nghiệp và 1.764m2 đất ở, vườn ao liền kề UBND quận Long Biên đã có quyết định thu hồi của 194 hộ gia đình, cá nhân) cho UBND quận Long Biên để giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 5107/QĐ-UBND ngày 31/10/2011.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được giới hạn bởi các mốc (1, 2, CD1, CD2, CD3, CD4, CD5, 3, từ CD6 đến CD29, 4, 5, 6, từ CD30 đến CD36, 7, 8, 9, 10, CD37, CD38, CD39, 11, từ CD40 đến CD46, CD46A, từ CD47 đến CD62, 12, CD63, CD64, CD65, 13, 14, 15, từ CD66 đến CD86, 16, 17, CD87, CD88,

CD89, 18, từ CD90 đến CD94, 19, 20, từ CD95 đến CD98, 21, 22, 23, 24, CD99, CD100, từ 25 đến 28, CD101, CD102, từ 29 đến 32, từ CD103 đến CD109, 33, từ CD110 đến CD113, 34, 35) xác định tại Bản vẽ ranh giới lập dự án, tỷ lệ 1/500, do Công ty cổ phần Tư vấn quy hoạch kiến trúc Việt Nam lập, UBND quận Long Biên phê duyệt ngày 23/11/2010.; Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 12 tháng 5 năm 2014.

Trong tổng số 68.052 m2 đất có:

- 21.614 m2 để đấu giá quyền sử dụng đất ở.
- 2.035 m2 đất để làm vườn hoa, cây xanh.
- 7.165 m2 đất để làm trạm xăng, bãi đỗ xe kết hợp cây xanh.
- 37.238 m2 đất để làm đường giao thông nội bộ, kết nối hạ tầng khu vực.

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

Điều 2. Căn cứ Điều 1 Quyết định này, UBND quận Long Biên có trách nhiệm:

1. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết, tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất theo quy định.

2. Sau khi thực hiện xong quy định tại Khoản 1 Điều này, liên hệ với Sở Tài nguyên và môi trường để nhận bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa.

3. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đã được phê duyệt.

4. Sau khi thực hiện xong Khoản 1, 2, 3 Điều này, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 29/2011/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2011 của UBND Thành phố;

5. Hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xin cấp phép xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Sau 12 tháng liền kể từ khi nhận bàn giao đất ngoài thực địa, nếu UBND quận Long Biên không sử dụng đất hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư và sử dụng đất không đúng nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này thì UBND Thành phố thu hồi đất đã giao theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Tài nguyên và môi trường, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư, Quy hoạch kiến trúc, Xây dựng, Trưởng ban Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố; Chủ tịch UBND: quận Long Biên, phường Thạch Bàn và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 4;
- CT UBNDTP (để b/c);
- PCT UBNDTP Vũ Hồng Khanh;
- VPUB: PCVP Phạm Chí Công;
- Lưu VP, TNMT.

56685/KH/2013

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

Vũ Hồng Khanh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 623 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 07 tháng 02 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi 986 m² đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất; giao UBND quận Long Biên (Trung tâm phát triển quỹ đất) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024;

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

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

Căn cứ khoản 2 Điều 82, Điều 101, Điều 113 Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 168/TTr-STNMT-QHKHSDĐ ngày 08 tháng 01 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1/ Thu hồi 986,0 m² *(Chín trăm tám mươi sáu mét vuông)* đất tại lô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam quản lý, sử dụng theo Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 01/06/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt kế quả đấu giá quyền sử dụng đất.

Vị trí, ranh giới, khu đất được xác định tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh do UBND quận Long Biên phê duyệt ngày 27/6/2014.

Lý do thu hồi đất: Công ty cổ phần Him Lam có Văn bản số 257/2024/CV-HL ngày 26/12/2024 đề nghị tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024.

2/ Giao diện tích thu hồi tại Mục 1 Điều này cho UBND quận Long Biên (Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện việc thu hồi đất, cụ thể như sau:

1/ Công ty cổ phần Him Lam:

- Bàn giao diện tích đất ghi tại Mục 1 cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên theo quy định.

2/ UBND quận Long Biên (Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên):

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập hồ sơ bàn giao đất theo quy định.

- Tiếp nhận, quản lý chặt chẽ và đề xuất phương án sử dụng diện tích đất thu hồi nêu trên theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Tài nguyên và môi trường, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Cục thuế Thành phố; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND: quận Long Biên, phường Thạch Bàn và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND Thành phố (Trung tâm Thông tin điện tử thành phố Hà Nội) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng giao tiếp điện tử Thành phố./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP *(để báo cáo);*
- PCT UBND TP: Nguyễn Trọng Đông;
- VPUBTP: CVP, PCVP, ĐT, TNMT;
- Lưu: VP, TNMT.

QHKHSDĐ.Thành

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

Nguyễn Trọng Đông

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3258 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 29 tháng 6 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư);

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

Căn cứ các Quyết định: số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND Thành phố về việc thu hồi 986m² đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất; giao UBND quận Long Biên (giao Trung tâm phát triển quỹ đất) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định; số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND Thành phố về việc thu hồi 25.145m² đất tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên; giao 68.052m² tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên cho UBND quận Long Biên để thực hiện giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Thông báo số 646-TB/ĐU ngày 06/6/2026 của Đảng ủy UBND Thành phố về Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố về chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 của UBND Thành phố về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội giai đoạn 2023-2030;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 48/TTr-UBND ngày 14/3/2025 của UBND quận Long Biên, Văn bản số 1225/UBND-BQLDA ngày 21/01/2026 của UBND phường Long Biên và hồ sơ gửi kèm;

Xét ý kiến thẩm định của: Bộ Công an (tại văn bản số 4793/ANKT-GTXD ngày 24/4/2025); Bộ Quốc phòng (tại văn bản số 3847/BQP-TM ngày 27/6/2025); Sở Quy hoạch - Kiến trúc (tại văn bản số 1451/QHKT-BSH ngày 10/4/2025); Sở Xây dựng (tại văn bản số 4723/SXD-PTĐT ngày 29/4/2025); Sở Nông nghiệp và Môi trường (tại văn bản số 2604/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 27/5/2025) và UBND quận Long Biên (tại văn bản số 719/UBND-TTPTQĐ ngày 10/4/2025) và Báo cáo thẩm định số 5991/BC-STC ngày 23/4/2026 của Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội, với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Tên dự án đầu tư: Xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội.

3. Địa điểm xây dựng: Tại ô đất ký hiệu A4 thuộc dự án đầu tư Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên; theo Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt là một phần ô đất có ký hiệu G.5/NO1; được giới hạn bởi: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Thời Trung; Phía Tây giáp đường nội bộ, khu nhà ở thấp tầng của dự án; Phía Đông giáp đường nội bộ, lô A6 của dự án; Phía Nam giáp đường ngách 68/68 đường Nguyễn Văn Linh.

4. Mục tiêu đầu tư:

- Xây dựng mới công trình nhà ở cao tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014; và Bản vẽ Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn đã được UBND quận Long Biên *(trước sắp xếp)* chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017.

- Khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở tại địa phương.

- Tạo thêm nguồn thu ngân sách để phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

5. Quy mô đầu tư: Diện tích đất tổ chức đấu giá: **3.305,2m²** *(phần diện tích đất được UBND Thành phố giao tại các Quyết định: số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 và số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014)*, trong đó:

- Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61m^2: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình *(khối đế)* 1.254,0m^2, trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4m^2; tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65m^2, diện tích sàn nhà ở 24.809,4m^2; công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65m^2. Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người.

- Đất cây xanh *(ô C11A, C11B)* diện tích 703,57m^2: Đầu tư xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

(Quy mô đầu tư dự án tuân theo Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận Long Biên chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình chung cư HimLam Thạch Bàn 3 thuộc khu nhà ở HimLam Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội đã được Cục Quản lý xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017)

6. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:

- Vốn đầu tư *(không bao gồm tiền sử dụng đất)*: Khoảng 531,56 tỷ đồng *(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)*.

- Phương án huy động vốn: Sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư là 106,31 tỷ đồng *(chiếm 20%)* và các nguồn vốn hợp pháp khác do nhà đầu tư huy động là 425,25 tỷ đồng *(chiếm 80%)*.

7. Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày giao đất thực hiện dự án.

8. Tiến độ thực hiện: Quý II/2026 đến Quý IV/2028.

9. Về phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ *(được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ)*.

10. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng nhà ở, hoàn thiện đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết, nội dung và tiến độ dự án đầu tư đã được phê duyệt; nghiệm thu hoàn thành các công trình đưa vào sử dụng theo quy định, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở cho khách hàng. Sau khi hoàn thành, Nhà đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, vận hành, liên hệ và phối hợp chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng theo quy định. Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố và pháp luật hiện hành.

11. Sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm: là công trình nhà ở cao tầng để bán, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở, Chương trình phát triển nhà ở Thành phố giai đoạn 2026 - 2030 đã được phê duyệt.

12. Ưu đãi đầu tư: Nhà đầu tư được ưu đãi đầu tư theo quy định và làm thủ tục hưởng ưu đãi tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

13. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép thuê, thuê mua, mua và sở hữu nhà ở tại dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Hướng dẫn UBND phường Long Biên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Quản lý sử dụng đất đai theo quy định pháp luật và theo các nội dung đã được chấp thuận trong Quyết định này.

2. UBND phường Long Biên:

- Tổ chức lập và trình UBND Thành phố phê duyệt phương án đấu giá; Rà soát, hoàn thành các nội dung đảm bảo điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 Luật Đất đai 2024, Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, Điều 7 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố và ý kiến thẩm định của Sở, ngành Thành phố, trước khi triển khai đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Lưu ý: Khi xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phải quy định rõ mục đích, quy mô dự án, diện tích đất đấu giá, trách nhiệm của nhà đầu tư về việc xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án theo quy định.

- Tập trung đẩy nhanh các thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả kinh tế cao nhất, đảm bảo đúng tiến độ và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Tăng cường quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền, giám sát quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án.

3. Sở Xây dựng:

Kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản và lập phương án tổ chức quản lý, vận hành sau đầu tư; giám sát, kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo tiến độ được duyệt, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và kết nối với khu vực.

4. 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 quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư 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 đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và kinh doanh sản phẩm nhà ở theo quy định; đảm bảo hoàn thành công trình hạ tầng xã hội (cây xanh, công cộng), giao thông, 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;

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

- Trong thiết kế và thi công công trình thực hiện áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng của dự án theo quy định tại Quyết định số 258/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội. Thực hiện quy định về kích thước, chủng loại cây xanh đô thị, về lát hè đường đô thị theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Văn bản số 2340/UBND-ĐT ngày 22/4/2016; Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 21/3/2019. Nghiên cứu sử dụng công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới thân thiện môi trường; ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng, phát thải thấp và thích ứng với biến đổi khí hậu theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt; Nghiên cứu thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững (về đồng bộ hạ tầng, tăng trưởng xanh và bền vững) theo lộ trình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 841/QĐ-TTg ngày 14/7/2023.

- 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.

5. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố, đơn vị liên quan: Nhằm đẩy nhanh đẩy nhanh các thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, ngoài các nội dung nêu trên, các Sở, Ngành Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội, Công an thành phố Hà Nội tăng cường trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư và kiểm tra, sớm giải quyết các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quy định hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành Thành phố: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công an Thành phố; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Long Biên và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND phường Long Biên và 01 bản lưu tại UBND thành phố Hà Nội./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố *(để b/c)*;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng: TH, ĐT, KT, NNMT;
- Lưu: VT.

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

Dương Đức Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4368 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, 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 ngày 17/11/2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

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

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

sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố.

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2026.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 765/TTr-SNNMT ngày 13 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án "Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội" *(kèm theo)*.

Điều 2. UBND phường Long Biên có trách nhiệm:

1. Rà soát nhu cầu, bảo đảm đủ quỹ đất tái định cư phục vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các công trình trọng điểm, dự án hạ tầng phục vụ nhu cầu thiết yếu... trước khi quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phê duyệt giá khởi điểm, ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư và các 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, Xây dựng; Thuế Thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Long Biên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố *(để b/cáo);*
- Phó Chủ tịch UBND TP Bùi Duy Cường;
- VPUBTP: PCVP, TH, ĐT, NNMT;
- Lưu: VT, NNMT(Hg).

(107860)

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Duy Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội

(Kèm theo Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18 / 8 /2026 của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội)

PHẦN I – CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

Theo báo cáo của UBND phường Long Biên tại Văn bản số 2123/UBND-BQLDA ngày 14/7/2026, khu đất đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích 3.305,2 m^2, trong đó:

- 986 m^2 đất: UBND Thành phố có Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 về việc thu hồi 986 m^2 đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất; giao UBND quận Long Biên (nay là UBND phường Long Biên) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng theo quy định.

- 2.319,2 m^2 đất: đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện do UBND phường Long Biên quản lý (nằm trong tổng diện tích 25.145 m^2 đã được UBND Thành phố giao UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Về hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật *(theo Văn bản số 2123/UBND-BQLDA ngày 14/7/2026 của UBND phường Long Biên):*

Khu đất thực hiện đấu giá đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ và xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2984/QĐ-UBND ngày 23/6/2011 và Quyết định số 5107/QĐ-UBND ngày 31/10/2011.

3. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017 và Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở CT2 tại ô đất A4 được Cục Quản lý Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017, tổng diện tích ô đất đấu giá quyền sử dụng đất là 3.305,2 m^2 với một số chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61m2. Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (Khối đế) 1.254,0m2, trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4m2, tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65m2, diện tích sàn nhà ở 24.809,4m2. Công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65m2. Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người.

- Đất xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật với diện tích 703,57m2 tại ô C11A, C11B.

* Về việc rà soát sự phù hợp Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

Ngày 08/7/2026, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Văn bản số 4631/QHKT-BSH nêu ý kiến: *"Theo Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026, khu đất dự án nêu trên nằm trong khu vực định hướng đất đơn vị ở (Gồm các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông, đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở và bãi đỗ xe cho đơn vị ở...).*

Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đất trên là phù hợp với định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm được duyệt..."

4. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 29/6/2026, UBND Thành phố có Quyết định số 3258/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội với các nội dung chính như sau:

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

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng mới công trình nhà ở cao tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và Bản vẽ Tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn đã được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017.

- Quy mô dự án: Diện tích đất tổ chức đấu giá: 3.305,2 m^2, trong đó:

+ Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61m^2: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (khối đế) 1.254,0 m^2, trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4 m^2; tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65 m^2, diện tích sàn nhà ở 24.809,4 m^2; công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65 m^2. Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người.

+ Đất cây xanh (ô C11A, C11B) diện tích 703,57 m^2: Đầu tư xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

(Quy mô đầu tư dự án tuân theo Bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND quận Long Biên chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND QLĐT ngày 25/01/2017; Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình chung cư Him Lam Thạch Bàn 3 thuộc khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội đã được Cục Quản lý xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017)

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: Khoảng 531,56 tỷ đồng.

- Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày giao đất thực hiện dự án.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý II/2026 đến Quý IV/2028.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng đô thị trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng nhà ở, đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết, nội dung và tiến độ dự án đầu tư đã được phê duyệt; nghiệm thu hoàn thành các công trình đưa vào sử dụng theo quy định, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở cho khách hàng. Sau khi hoàn thành, Nhà đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, vận hành, liên hệ và phối hợp chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng theo quy định. Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND Thành phố và pháp luật hiện hành.

- Về nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội: Theo khoản 9 Điều 1 Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư về phát triển nhà ở xã hội: *Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).*

PHẦN II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

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

1.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND phường Long Biên.

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

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

UBND phường Long Biên 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 trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc tổ chức công khai hồ sơ và tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất công khai, minh bạch, đúng quy định pháp luật; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; cử người giám sát việc thực hiện phiên đấu giá theo

đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

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

2. Dự kiến thời gian tổ chức 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 lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố với nội dung chính như sau:

a) Quy mô dự án: Diện tích đất tổ chức đấu giá: 3.305,2 m^2, trong đó:

+ Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61m^2: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (khối đế) 1.254,0 m^2, trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4 m^2; tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65 m^2, diện tích sàn nhà ở 24.809,4 m^2; công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65 m^2. Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người;

+ Đất cây xanh (ô C11A, C11B) diện tích 703,57 m^2: Đầu tư xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

b) Vị trí, ranh giới xác định tại Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn được UBND quận Long Biên (trước sắp xếp) chấp thuận tại Văn bản số 157/UBND-QLĐT ngày 25/01/2017; Hồ sơ thiết kế cơ sở công trình Nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 được Cục Quản lý Xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 770/HĐXD-QLDA ngày 13/9/2017.

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

d) Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày người 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.

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

a) Đối tượng tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1, 3 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, b khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), Điều 7 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND

ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố; trong đó phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương.

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

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

Việc rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký: Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có) không được hoàn trả lại; Tiền đặt trước của Nhà đầu tư đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức xong phiên đấu giá.

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

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước và các nghĩa vụ khác 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 pháp luật hiện hành.

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

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

(4) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài chính và UBND phường Long Biên để được hướng dẫn xác định và nộp

tiền đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá (nếu có) vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

(5) Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023 và Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).

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

a) Nguyên tắc đấu giá:

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

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

- Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư có ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án và đảm bảo đáp ứng đủ các điều kiện năng lực để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật và Phương án này. Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức cuộc đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì UBND phường Long Biên 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.

b) Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

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

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

a) Thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ Tư pháp về khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

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

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

a) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất *(Quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21, khoản 3 Điều 43 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 21 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ):*

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

- Chậm nhất là 60 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.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG BIÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3939 /QĐ-UBND	*Long Biên, ngày 09 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG BIÊN

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

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

Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/7/2026 của UBND thành phố Hà Nội 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 Hà Nội về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 986m^2 đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất, giao UBND quận Long Biên (Giao Trung tâm phát triển quỹ đất) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 25.145m^2 đất tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên, giao 68.052m^2 tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên cho UBND quận Long Biên để thực hiện giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư

xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 263/TTr-KTHT&ĐT ngày 04/9/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất đối với Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội là 55.546.250 đồng/m^2. Tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.305,2m^2 đất (làm tròn) là: **183.600.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn).*

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có), báo cáo UBND phường để Chủ đầu tư nộp Ngân sách nhà nước theo quy định trong trường hợp Chủ đầu tư trúng đấu giá được Cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, chỉ tiêu số liệu diện tích, công năng sử dụng của công trình xây dựng phát sinh tăng nghĩa vụ tài chính.

2. Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định sau khi hoàn thành tất cả các thủ tục, hồ sơ, điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Sau khi tổ chức đấu giá, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm tham mưu UBND phường gửi báo cáo kết quả đấu giá khu đất đến Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Quy hoạch - Kiến trúc; Kho bạc Nhà nước khu vực I; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Trưởng Thuế cơ sở 11 thành phố Hà Nội; Trưởng Phòng Giao dịch số 6 kho bạc Nhà nước khu vực I - Hà Nội và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND thành phố Hà Nội; *để báo cáo*
- Lưu: VT, KTHT&ĐT$_{Hưng}$ (06b).

CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG LONG BIÊN T.P HÀ NỘI

Hoàng Hải

UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG LONG BIÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3986 /QĐ-UBND	*Long Biên, ngày 14 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội.

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG BIÊN

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật 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 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 ngày 27/6/2024; Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025; Số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026;

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

Căn cứ Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 25.145m2 đất tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên, giao 68.052m2 tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên cho UBND quận Long Biên để thực hiện giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 986m2 đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá

phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Him Lam tự nguyện trả lại đất, giao UBND quận Long Biên (Giao Trung tâm phát triển quỹ đất) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của UBND phường Long Biên về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Ban QLDA đầu tư - hạ tầng phường Long Biên tại Tờ trình số 337/TTr-BQLDA ngày 10/9/2026 về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội là: **3.000.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn).*

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Ban QLDA đầu tư - hạ tầng phường Long Biên có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phường Long Biên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 (để t/h);
- TT ĐU, HĐND, UBND phường (để b/c);
- Lưu: VT, BQLDA (05b).

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Hoàng Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG LONG BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3992 /QĐ-UBND	*Long Biên, ngày 15 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG LONG BIÊN

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

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

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 Thông tư: 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính số 03/2025/TT-BTC 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; 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; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định về 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; số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/7/2026 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 Hà Nội về việc phân cấp

thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 10/6/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 25.145m² đất tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên, giao 68.052m2 tại phường Thạch Bàn, quận Long Biên cho UBND quận Long Biên để thực hiện giải phóng mặt bằng, san nền sơ bộ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 986m² đất tại ô đất ký hiệu A4 thuộc khu đấu giá phường Thạch Bàn, quận Long Biên do Công ty cổ phần Hìm Lam tự nguyện trả lại đất, giao UBND quận Long Biên (Giao Trung tâm phát triển quỹ đất) để quản lý và đề xuất phương án sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của UBND phường Long Biên về việc phê duyệt giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 274/TTr-KTHT&ĐT ngày 14/9/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT2 tại ô đất A4 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn, phường Long Biên, thành phố Hà Nội theo Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND Thành phố Hà Nội, Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026 của UBND Thành phố Hà Nội, Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất số 3939/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Long Biên.

a. Tổng diện tích đấu giá quyền sử dụng đất 3.305,2m², trong đó:

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Đất ở cao tầng diện tích 2.601,61m². Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng quy mô cao 23 tầng, diện tích xây dựng công trình (Khối đế) 1.254,0m², trong đó diện tích xây dựng khối tháp 1.181,4m², tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm tầng hầm 26.291,65m², diện tích sàn nhà ở 24.809,4m². Công trình có 03 tầng hầm, diện tích tầng hầm 4.458,65m². Số lượng 336 căn hộ, dân số 674 người. Đầu tư xây dựng cây xanh, hạ tầng kỹ thuật với diện tích 703,57m² tại ô C11A, C11B.

- Địa điểm: Ô quy hoạch ký hiệu G.5/NO1 tại phường Long Biên, Hà Nội theo quy hoạch phân khu đô thị N10 (Ô đất A4 theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Him Lam Thạch Bàn).

b. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức và

thời hạn sau đây:

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

- Thời hạn sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày người 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.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. UBND phường Long Biên:

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

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

2. Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng phường Long Biên là đơn vị chủ trì tổ chức thực hiện đấu giá; tham mưu giúp UBND phường Long Biên và trực tiếp triển khai các nhiệm vụ, cụ thể: Chủ trì tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Chuẩn bị hồ sơ, tài liệu và thực hiện các thủ tục phục vụ ký kết hợp đồng đấu giá; là đầu mối triển khai, theo dõi và báo cáo UBND phường trong quá trình thực hiện.

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

- Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tại Phương án đấu giá được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4368/QĐ-UBND ngày 18/8/2026.

- Thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 29/6/2026, bảo đảm khớp nối hạ tầng xung quanh; liên hệ và phối hợp với chính quyền địa phương trong việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, quản lý các công trình hạ tầng xã hội theo quy định. Việc thực hiện quản lý, vận hành thực hiện theo quy định của UBND thành phố Hà Nội 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.

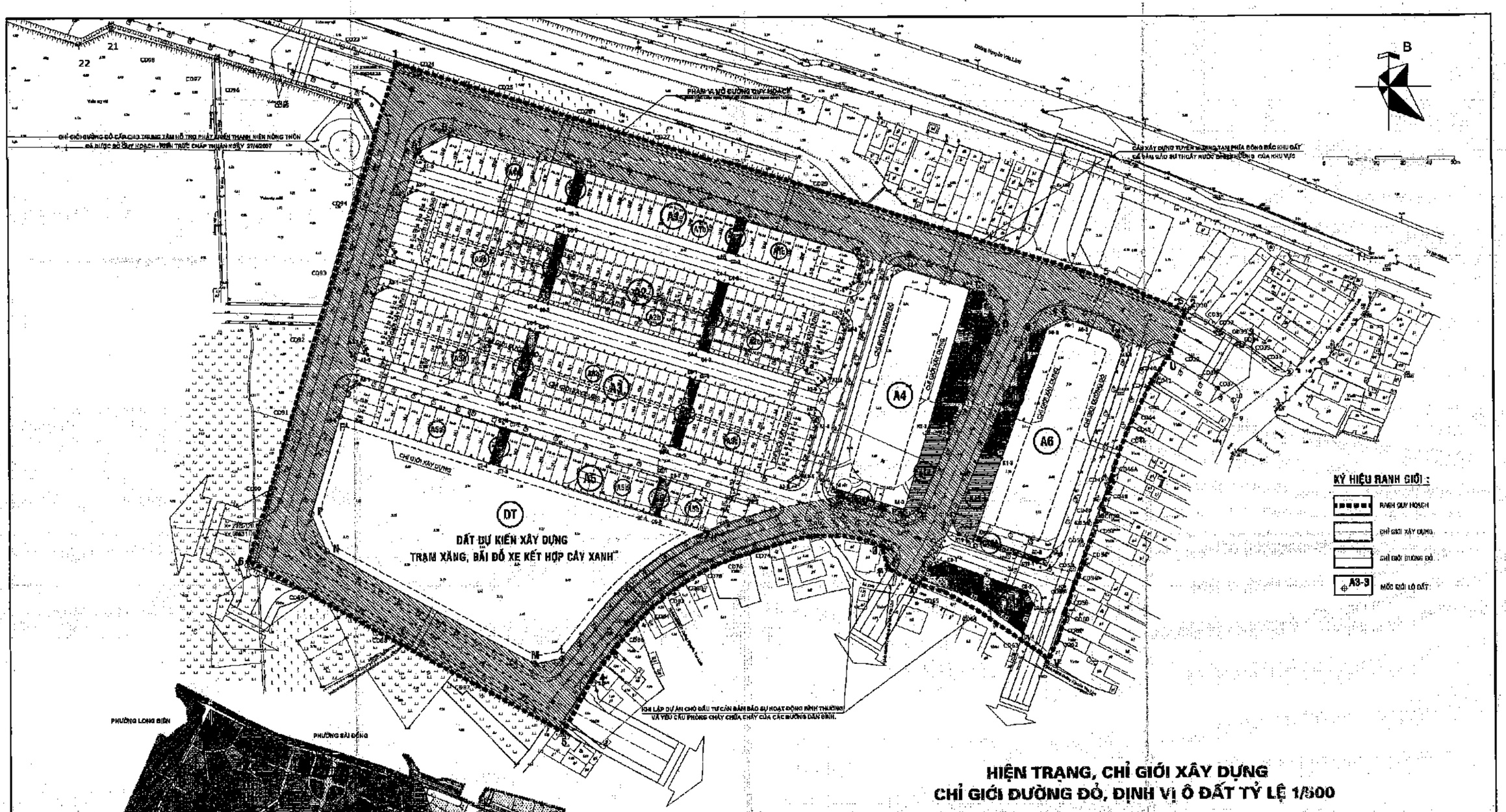
Chánh Văn phòng HĐND - UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Kho bạc Nhà nước khu vực I; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Trưởng Thuế cơ sở 11 thành phố Hà Nội; Trưởng Phòng Giao dịch số 6 - Kho bạc Nhà nước khu vực I và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND thành phố Hà Nội; *(để báo cáo)*
- Lưu: VT, KTHT&ĐTHưng (06b).

CHỦ TỊCH

UBND PHƯỜNG LONG BIÊN T.P HÀ NỘI

Hoàng Hải



HIỆN TRẠNG, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, ĐỊNH VỊ Ô ĐẤT TỶ LỆ 1/500

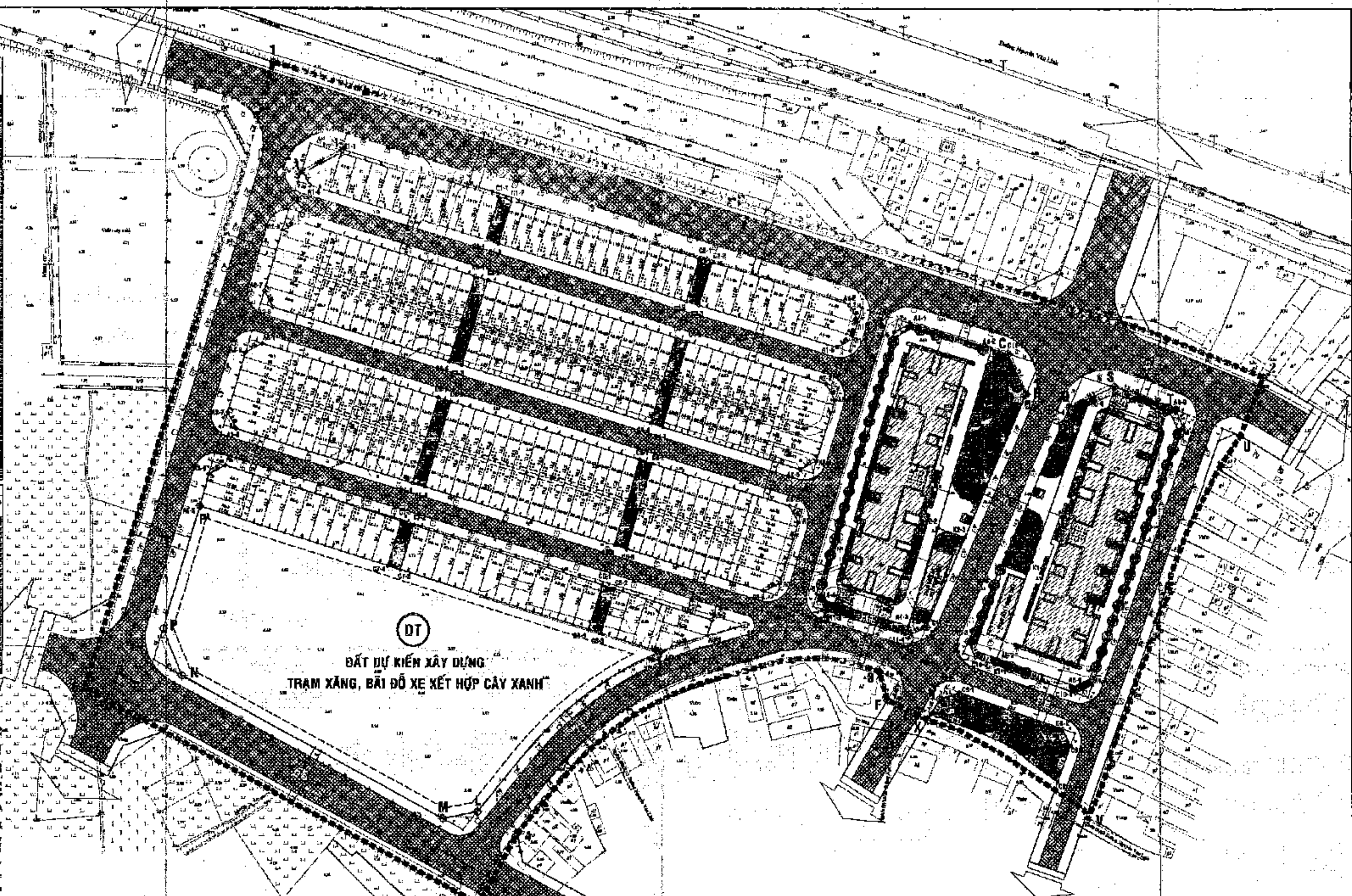
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ - TỶ LỆ: 1/2.000

(TRÍCH QUY HOẠCH CHI TIẾT QUẬN LONG BIÊN, TỶ LỆ 1/2000 ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI PHÊ DUYỆT)

VỊ TRÍ XÂY DỰNG ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI PHƯỜNG THẠCH BÀN, QUẬN LONG BIÊN, HÀ NỘI
(THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1991/QĐ-UBND NGÀY 21/4/2008 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI)

BẢN VẼ THỨ A B

27/12/2016



KÝ HIỆU RANH GIỚI:

- RANH QUY HOẠCH
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- MỐC GIỚI LÔ ĐẤT

NHỮNG CĂN CỨ: [illegible]

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC [illegible]

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ANH LINH ĐỀ XUẤT: [illegible]

SỐ LIỆU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT [illegible]

BẢNG SO SÁNH SỐ LIỆU QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT VÀ QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH

TT	Hạng mục	Phương án điều chỉnh được UBND Long Biên phê duyệt ngày 07 tháng 09 năm 2015							Phương án đề xuất điều chỉnh năm 2018						
		Diện tích ô đất (m²)	Chỉ tiêu: DTXD (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB (tầng)	Diện tích sàn (m²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số người (dân)	Diện tích ô đất (m²)	Chỉ tiêu: DTXD (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao TB (tầng)	Diện tích sàn (m²)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số người (dân)
	Tổng	30.898,08							30.895,08						
I	Đất xây dựng nhà ở	18.518,18	14.705,09	79,41	7,8	101.426,13	5,48	2.244	18.518,18	14.705,19	79,41	7,8	113.623,32	6,14	2.244
A	Đất xây dựng nhà cao tầng	5.238,18	2.508,08	47,88	23,0	52.637,36	10,05	1.349	5.238,16	2.508,00	47,88	23,0	52.627,38	10,05	1.349
B	Đất xây dựng nhà thấp tầng	13.280,02	12.197,10	91,85	4,0	48.788,77	3,67	895	13.280,02	12.197,19	91,85	5,0	60.995,94	4,59	895
II	Đất cây xanh - kỹ thuật	2.687,63							2.687,63						
A	Đất cây xanh	2.687,63							2.174,74						
B	Đất kỹ thuật	-	-	-	-	-	-	-	512,89	317,02	61,81	1,0	317,02	0,62	
IV	Đất đường nội bộ	9.690,19							9.690,19						

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THẠCH BÀN

THẠCH BÀN, NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2018

CHỦ TỊCH

NGUYỄN VĂN CẢNH

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
DO CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ANH LINH ĐỀ XUẤT TRONG BẢN VẼ NÀY
ĐỂ CHỦ ĐẦU TƯ CÓ CƠ SỞ LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: ...../UBND-QLĐT ... NGÀY 25 / 08/2018)

CHỦ TỊCH

VŨ THU HÀ

BẢN VẼ TNB | A | B

CHỦ ĐẦU TƯ:

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN HIM LAM
CHI NHÁNH HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC

VÕ TRÍ TUỆ

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:

KHU NHÀ Ở HIM LAM THẠCH BÀN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THẠCH BÀN, QUẬN LONG BIÊN, HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

(ĐIỀU CHỈNH)

BẢN VẼ: QH-01		TỶ LỆ: 1/500	NGÀY:
THỂ HIỆN	KTS. TRẦN VĂN PHƯỚC		
THIẾT KẾ	KTS. LÂM XIN GIANG		
CHỦ NHIỆM	KTS. LÂM XIN GIANG		
	KTS. TÔN THẤT BẢO ANH		

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN NHẬT ĐẠI THẮNG

236 Hoa Lư... Bình Thạnh, HCMC

ALC1428

QH-01

27/12/2018