

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH
NHẤT AN PHÚ

UBND XÃ QUẢNG OAI



HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẦU GIÁ

QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gân xã Đông Quang, huyện Ba Vì (Nay là xã Quảng Oai, thành phố Hà Nội)



Hà Nội, tháng 11 năm 2025

DANH MỤC HỒ SƠ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo đấu giá;
2	Quyết định ban hành Quy chế cuộc đấu giá;
3	Quy chế cuộc đấu giá;
4	Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu)
5	Tài liệu về QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì
5.1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư
5.2	Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá
5.3	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
5.4	Quyết định đấu giá QSDĐ
5.5	Quyết định phê duyệt bước giá
5.6	Sơ đồ khu đất

Số: 1432/2025/TB-DGNAP

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì (Nay là xã Quảng Oai, thành phố Hà Nội).

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú; Địa chỉ: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Đơn vị tổ chức việc đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quảng Oai; Địa chỉ: Đường Tây Đằng, xã Quảng Oai, Thành phố Hà Nội.

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

1.1. Vị trí, diện tích khu đất theo các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Ba Vì; Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND Thành phố.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đồng Xénh, vườn Gàn) tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì được UBND huyện Ba Vì phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024.

Tổng diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì là 57.217 m², trong đó có:

- 17.363 m² đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7).
- 4.354 m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH).
- 2.114 m² đất xây dựng công trình công cộng (điểm sinh hoạt văn hóa, ô đất ký hiệu CC).
- 4.519 m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8).
- 28.867 m² đất công trình hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật).

1.2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất:

Khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

- Add: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội
- Hotline: 0968.083.072/0917.368.080

1.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Điểm dân cư nông thôn tại khu Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ba Vì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5153/QĐ-UBND ngày 07/12/2021; Dự án GPMB phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì đã được đăng ký tại Danh mục các công trình, dự án trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Ba Vì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/01/2024.

1.4. Quy hoạch xây dựng:

Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đồng Xénh, vườn Gàn) tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì được UBND huyện Ba Vì phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024, tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 57.217m² với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định như sau:

- 17.363m² đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7); Mật độ xây dựng tối đa từ 80% - 90%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Số thửa đất để xây dựng nhà ở liên kế thấp tầng: 163 thửa.

- 4.354m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH).

- 2.114m² đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC); Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao tối đa: 02 tầng.

- 4.519m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8); Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 25.681m² đất làm đường giao thông.

- 366m² đất xây dựng bãi đỗ xe (ô đất ký hiệu P); Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 703m² đất xây dựng trạm xử lý nước thải (ô đất ký hiệu XLNT); Mật độ xây dựng tối đa 10%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 2.117m² đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

1.5. Về chủ chương đầu tư: Theo mục 2 phần I Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội.

1.6. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất: Theo mục 3 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội

2. Tổng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: 479.164.312.829 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi chín tỷ, một trăm sáu mươi tư triệu, ba trăm mười hai nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng*)

3. Giá khởi điểm đấu giá:

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

- Add: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giang Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội
- Hotline: 0968.083.072/0917.368.080

Giá khởi điểm đấu giá QSD đất để thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì theo Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội như sau: **27.596.862 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm sáu mươi hai đồng trên mét vuông).

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là: **27.596.862 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm sáu mươi hai đồng trên mét vuông).

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi: Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

- Đơn giá áp dụng để đấu giá: Đồng/m² (Đồng trên mét vuông).

4. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

4.1. 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.

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

5. Đối tượng và điều kiện, cách thức tham gia đấu giá:

5.1 Đối tượng tham gia đấu giá:

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật đất đai năm 2024; Khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2025/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan.

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

5.2 Điều kiện tham gia đấu giá: (Căn cứ Điều 122 và Điều 125 Luật đất đai 2024; Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2023; Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 55 Nghị định số 102/2025/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ)

- Có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- 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 thấp tầng (Biệt thự, liền kề) có quy mô tương tự.

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

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực 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 bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể: 95.832.862.566 đồng (Bằng

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

- Add: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội
- Hotline: 0968.083.072.0917.368.080



chữ: Chín mươi lăm tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm sáu mươi sáu đồng)

- 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 doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng 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 số vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha; Trường hợp Nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án (Tiếp 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).

- 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 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;

6. Thời gian và địa điểm xem thực địa khu đất đấu giá:

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu khu đất đấu giá tại thực địa hoặc liên hệ với UBND xã Quảng Oai để đi kiểm tra thực địa trong ba ngày 03/12/2025, 04/12/2025 và 05/12/2025 (Trong giờ hành chính).

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

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08h00' ngày 26/11 đến 17h00p ngày 11/12/2025 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại:

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

- Add: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giang Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội
- Hotline: 0968.083.072/0917.368.080

+ Tại Trụ sở Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quảng Oai; Địa chỉ: Số 33, đường Tây Đằng, xã Quảng Oai, Thành phố Hà Nội;

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

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

Người 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 tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (*Bằng chữ: Một triệu đồng trên hồ sơ*)

- Khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước bằng hai mươi phần trăm (20%) giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm, cụ thể: $20\% \times 479.164.312.829 \text{ đồng} = 95.832.862.566 \text{ đồng}$ (*Bằng chữ: Chín mươi lăm tỷ, tám trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm sáu mươi sáu đồng*)

- Phương thức: Khoản tiền đặt trước được nộp bằng hình thức **chuyển khoản** trong thời gian quy định vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú theo chỉ dẫn

+ Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú.

+ Số tài khoản: 3531238123868

+ Tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank).

+ Nội dung: “Tên đăng ký tham gia đấu giá, mã số doanh nghiệp” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất dự án; Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00' ngày 23/12/2025 đến 17 giờ 00' ngày 25/12/2025 (Người 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).

* Tất cả các trường hợp “Bảo có” sau thời hạn nêu trên đều xác định là không hợp lệ.

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

- Thời gian: 08h00' ngày 27/12/2025 (Thứ bảy)

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Hội trường UBND xã Quảng Oai; Địa chỉ: Đường Tây Đằng, xã Quảng Oai, Thành phố Hà Nội.

10. Bước giá; phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:

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

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

- Địa chỉ: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội
- Hotline: 0968.083.072/0917.368.080

- Bước giá được áp dụng cho tất cả các vòng đấu là 500.000 đồng/m².
(Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông) (Theo Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND xã Quảng Oai Quyết định về việc phê duyệt bước giá)

- Phiếu trả giá hợp lệ:

+ Là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;

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

+ Phiếu trả giá không được viết bằng bút chì, bút mực đỏ, viết bằng hai loại mực khác nhau;

+ Nếu viết sai phải gạch đi viết lại và ký vào bên cạnh chỗ viết lại, không được tô sửa lại nét viết.

+ Giá trả hợp lệ: Là giá trả ghi trong phiếu đấu giá để trả giá cho 1m² đất, là giá trả cao hơn giá khởi điểm và tròn bước giá;

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

+ Phiếu trả giá được Đấu giá viên công bố là phiếu hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

- **Phiếu trả giá không hợp lệ:** Là phiếu không đáp ứng đầy đủ các nội dung theo quy định và được Đấu giá viên công bố là Phiếu trả giá không hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

Lưu ý:

- Khi đến tham dự buổi đấu giá, khách hàng phải mang theo Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (bản gốc) để chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá.

- Tại buổi đấu giá, nếu khách hàng vắng mặt hoặc không có mặt đúng thời gian và địa điểm mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì số tiền đặt trước sẽ bị xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

Mọi thông tin liên hệ: Công ty đấu giá hợp danh Nhật An Phú – SĐT: 0968.083.072/0917.368.080.

Nơi nhận:

- Công đấu giá tài sản Quốc gia;
- Công thông tin điện tử UBND xã;
- Nơi tổ chức cuộc đấu giá;
- Báo in/báo hình;
- Các điểm niêm yết;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu HS, VT.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH



Hoàng Thanh Sơn

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH NHẬT AN PHÚ

- Add: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội
- Hotline: 0968.083.072/0917.368.080

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế đấu giá Tài sản là QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì (Nay là xã Quảng Oai, thành phố Hà Nội).

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH NHẤT AN PHÚ

Căn cứ pháp lý:

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

Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Nghị định số 102/2024/QĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất Đai;

Nghị định số 172/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

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

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 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về việc Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;



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

Văn bản số 386/BTP-BTTP ngày 22/01/2025 của Bộ Tư pháp về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất:

Văn bản số 575/UBND-NC ngày 20/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất:

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 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội:

Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì:

Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì:

Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 05/01/2025 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Ba Vì:

Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 7/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Dự án "Xây dựng nhà ở để bán" tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì:

Văn bản số 3389/UBND-NNMT ngày 09/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND Thành phố về việc đấu giá sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội:

Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì:

Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND huyện Ba Vì phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/500 xã Đông Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;

Quyết định số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đồng Xénh, vườn Gàn), tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Quyết định số 3056/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đồng Xénh, vườn Gàn), tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt dự toán dự toán: Dịch vụ đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội;

Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự toán: Dịch vụ đấu giá tài sản để đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội;

Quyết định số 4394/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc giao nhiệm vụ thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Thông báo số 41/TB-TTPTQĐ ngày 24/06/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Ba Vì về việc thông báo kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

Hợp đồng số 55/2025/HĐĐG ngày 26/6/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì với Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú về việc thực hiện phiên đấu giá QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND xã Quảng Oai Quyết định về việc phê duyệt bước giá để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chuyển chủ đầu tư và đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư các dự án đầu tư công, các nhiệm vụ khác khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp;



Quyết định số 168/QĐ-UBND ngày 18/7/2025 của UBND xã Quảng Oai về việc giao nhiệm vụ ủy quyền đại diện chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư công khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp:

Thông báo số 04/TB-BQLHT ngày 25/7/2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quảng Oai về việc ký kết phụ lục điều chỉnh hợp đồng các gói thầu của dự án chuyển chủ đầu tư khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Phụ lục điều chỉnh hợp đồng dịch vụ Về việc điều chỉnh, bổ sung hợp đồng thực hiện phiên đấu giá QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì giữa Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú và Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quảng Oai:

QUYẾT ĐỊNH

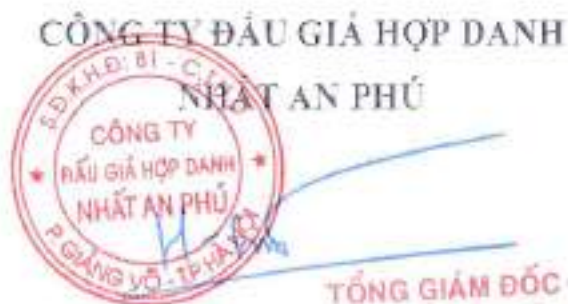
Điều 1: Ban hành Quy chế cuộc đấu giá Tài sản QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì:

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực sau khi thực hiện xong cuộc đấu giá tài sản theo đúng quy định:

Điều 3: Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú, các cơ quan, đơn vị liên quan và các cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc quy chế này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VP.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Thanh Sơn

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

*QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất
Đông Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì (Nay là xã Quảng Oai,
thành phố Hà Nội).*

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1433/2025/QĐ-ĐGNAP ngày 25/11/2025)

Điều 1. Người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1.1. Đơn vị tổ chức việc đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quảng Oai; Địa chỉ: Số 33, đường Tây Đằng, xã Quảng Oai, Thành phố Hà Nội.

1.2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Nhật An Phú, Địa chỉ trụ sở: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Điều 2. Thông tin về khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá

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

2.1.1 Vị trí, diện tích khu đất theo các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Ba Vì; Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND Thành phố.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đông Xénh, vườn Gàn) tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì được UBND huyện Ba Vì phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024.

Tổng diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất Đông Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì là 57.217 m², trong đó có:

- 17.363 m² đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7).

- 4.354 m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH).

- 2.114 m² đất xây dựng công trình công cộng (điểm sinh hoạt văn hóa, ô đất ký hiệu CC).

- 4.519 m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8).

- 28.867 m² đất công trình hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật).

2.1.2 Hạ tầng kỹ thuật khu đất:

Khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch.

2.1.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Điểm dân cư nông thôn tại khu Đông Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ba Vì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5153/QĐ-UBND ngày 07/12/2021; Dự án

GPMB phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu Đồng Xênh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì đã được đăng ký tại Danh mục các công trình, dự án trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Ba Vì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/01/2024.

2.1.4. Quy hoạch xây dựng:

Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đồng Xênh, vườn Gàn) tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì được UBND huyện Ba Vì phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024, tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 57.217m² với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định như sau:

- 17.363m² đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7); Mật độ xây dựng tối đa từ 80% - 90%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Số thửa đất để xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng: 163 thửa.

- 4.354m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH).

- 2.114m² đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC); Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao tối đa: 02 tầng.

- 4.519m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8); Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 25.681m² đất làm đường giao thông.

- 366m² đất xây dựng bãi đỗ xe (ô đất ký hiệu P); Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 703m² đất xây dựng trạm xử lý nước thải (ô đất ký hiệu XLNT); Mật độ xây dựng tối đa 10%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 2.117m² đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

2.1.5. Về chủ chương đầu tư: Theo mục 2 phần I Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội.

2.1.6. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất: Theo mục 3 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội

2.2. Tổng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: 479.164.312.829 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi chín tỷ, một trăm sáu mươi tư triệu, ba trăm mười hai nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng);

2.3. Giá khởi điểm đấu giá:

Giá khởi điểm đấu giá QSD đất để thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xênh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì theo Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội như sau: 27.596.862 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm sáu mươi hai đồng trên mét vuông).

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là: 27.596.862 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn, tám trăm sáu mươi hai đồng trên mét vuông).

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi: Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

- Đơn giá áp dụng để đấu giá: Đồng/m² (Đồng trên mét vuông).

2.4. Bước giá:

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

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: 500.000 đồng/m². (Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông). (Theo Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND xã Quảng Oai Quyết định về việc phê duyệt bước giá)

Điều 3. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

3.1 Đối tượng tham gia đấu giá:

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật đất đai năm 2024; Khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2025/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan.

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

3.2 Điều kiện tham gia đấu giá: (Căn cứ Điều 122 và Điều 125 Luật đất đai 2025; Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2023; Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 55 Nghị định số 102/2025/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ)

- Thuộc đối tượng tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 3.1 nêu trên;

- Có ngành nghề kinh doanh bất động sản;

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Cụ thể:

“Nhà đầu tư cung cấp tài liệu chứng minh (bản sao hồ sơ có chứng thực) đã thực hiện 01 dự án loại 1 (01 điểm) hoặc số lượng dự án đảm bảo tương đương đối với loại 2, loại 3. Cách xác định dự án như sau: (Vận dụng Mẫu số 08 về Kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự - Kèm theo Thông tư số 15/2024-TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 về quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia).

- Dự án loại 1:

+ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là chủ đầu tư dự án, đã thực hiện xong hoặc hoàn thành tối thiểu 50% hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng trong vòng 10 năm trở lại đây (tính đến thời điểm đăng tin thông báo mời đấu giá) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: Có tổng vốn đầu tư tối thiểu là 599.072.025.915 đồng (tối thiểu bằng 50% Tổng mức đầu tư của dự án đấu giá).

- Dự án loại 2:

+ Dự án công trình nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đầu giá đã thực hiện với vai trò là nhà đầu tư, nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án, đã thực hiện xong hoặc hoàn thành tối thiểu 50% hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 10 năm trở lại đây (tính đến thời điểm đăng tin thông báo mời đầu giá) và có tổng vốn đầu tư tối thiểu là 599.072.025.915 đồng (tối thiểu bằng 50% Tổng mức đầu tư của dự án đầu giá).

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đầu giá đã thực hiện với vai trò là nhà thầu xây lắp. Đã thực hiện xong hoặc hoàn thành tối thiểu 50% hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 10 năm trở lại đây (tính đến thời điểm đăng tin thông báo mời đầu giá) và có giá trị tối thiểu là 239.628.810.366 đồng (tối thiểu bằng 20% Tổng mức đầu tư của dự án đầu giá).

- Dự án loại 3:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đầu giá với vai trò hợp tác với đối tác mà đối tác đã tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp đã thực hiện xong hoặc hoàn thành tối thiểu 50% hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo gian thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 10 năm trở lại đây (Tính đến thời điểm đăng tin thông báo mời đầu giá) và có giá trị tối thiểu là 239.628.810.366 đồng (Tối thiểu bằng 20% Tổng mức đầu tư của dự án đầu giá)

Cách chức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,7 dự án thuộc loại 1; dự án thuộc loại 3 bằng 0,5 dự án thuộc loại 1. Trong trường hợp số lượng dự án sau quy đổi lớn hơn 1 và không phải là số nguyên, số lượng dự án được làm tròn theo nguyên tắc: Làm tròn lên nếu chữ số bên phải dấu phẩy >5; làm tròn xuống nếu chữ số bên phải dấu phẩy ≤ 5.

Nhà đầu tư tham gia đầu giá tổng hợp các dự án đã thực hiện theo biểu mẫu sau:

STT	Tên dự án	Loại, cấp	Ngành, lĩnh vực	Mức độ hoàn thành (%)	Số năm hoàn thành trước thời điểm đóng thầu	Tổng vốn đầu tư/Tổng mức đầu tư tối thiểu (%)
1	Dự án...					
2						
3						
.....						

Nhà đầu tư tham gia đầu giá phải đạt tối thiểu từ 01 điểm trở lên để đủ điều kiện tham gia đầu 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 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 bằng 20% tổng giá trị khu đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể: 95.832.862.566 đồng (*Bằng chữ: Chín mươi lăm tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm sáu mươi sáu đồng*).

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu (Điều 5 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):

+ 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 doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng 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 số vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha;

+ Trường hợp Nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu 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*).

Tổng mức đầu tư dự án Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì được xác định như sau:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị (Đồng)	Ghi chú
-----	-------------------	----------------	---------

1	Tiền sử dụng đất	479.164.312.829	QĐ số 2309/QĐ-UBND ngày 07/05/2025 của UBND thành phố Hà Nội
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	718.979.739.000	QĐ số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội
Tổng mức đầu tư		1.198.144.051.829	

Tổng mức đầu tư = Tiền sử dụng đất + vốn đầu tư của dự án dự kiến = 479.164.312.829 đồng + 718.979.739.000 đồng = 1.198.144.051.829 đồng (Bảng chữ: Một nghìn một trăm chín mươi tám tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, không trăm năm mươi một nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng)

=> Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn là:

20% x 1.198.144.051.829 đồng = 239.628.810.366 đồng (Bảng chữ: Hai trăm ba mươi chín tỷ, sáu trăm hai mươi tám triệu, tám trăm mười nghìn, ba trăm sáu mươi sáu 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 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; Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.

- Phải nộp đủ bộ hồ sơ đáp ứng được các yêu cầu tại mục 5.3 Điều 5 Quy chế này và được người có tài sản xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Lưu ý:

- 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 thì phải chủ động đăng ký với Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú hoặc UBND xã Quảng Oai trước khi mở phiên đấu giá để xem xét việc hỗ trợ người tham gia đấu giá theo đúng quy định pháp luật.

3.3. Các trường hợp không được tham gia đấu giá (Theo quy định tại khoản 4 Điều 38 và tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản)

- 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, chị, 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, 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;

3.4. 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 dự phiên đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức để đim 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 quỹ 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 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 cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.
- Các hành vi bị cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 4. Tham khảo thông tin, hồ sơ, xem tài sản đấu giá

4.1. Tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại:

- Cổng đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn/>);
- Cổng thông tin điện tử UBND xã Quảng Oai;
- Cổng thông tin điện tử của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú (<http://daugiaanphu.com.vn/>).
- Tham khảo trực tiếp tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú hoặc UBND xã Quảng Oai.

4.2. Xem tài sản đấu giá: Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu khu đất đấu giá tại thực địa hoặc liên hệ với UBND xã Quảng Oai để đi kiểm tra thực địa trong ba ngày **03/12/2025, 04/12/2025 và 05/12/2025** (Trong giờ hành chính).

Điều 5. Quy định về bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

5.1. Mua hồ sơ tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, giá một bộ hồ sơ đấu giá được quy định cụ thể tại Quy chế này.
- Tiền mua hồ sơ không được trả lại trong mọi trường hợp trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức. Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

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

- Thời gian: Từ 08h00' ngày 26/11 đến 17h00p ngày 11/12/2025 (trong giờ hành chính).

- Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua và nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ tại:

+ Tại Trụ sở Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quảng Oai: Địa chỉ: Số 33, đường Tây Đằng, xã Quảng Oai, Thành phố Hà Nội.

- Tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú: Địa chỉ: Tầng 4 – Toà nhà PeCo, số 9/84 phố Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

5.3. Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

(1) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ tên, địa chỉ, các thông tin được yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ và tên đóng dấu tổ chức đăng ký tham gia;

(2) Văn bản ủy quyền hợp lệ của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá (Đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật);

(3) Bản sao chứng thực Giấy đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Yêu cầu có ngành nghề kinh doanh bất động sản);

(4) Bản sao chứng thực Căn cước/Căn cước công dân Hộ chiếu (Còn thời hạn) của tất cả những người đại diện theo pháp luật của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; Văn bản ủy quyền hợp pháp (nếu có) kèm theo Bản sao chứng thực Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu (Còn thời hạn) của người được ủy quyền (Nếu có);

(5) Bản chính văn bản cam kết về việc đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá để thực hiện dự án đầu tư (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, cổ phần.....);

(6) Bản sao giấy tờ chứng minh nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định;

(7) Nhà đầu tư phải cung cấp tài liệu chứng minh nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Cụ thể yêu cầu tại mục 3.2 Điều 3 Quy chế này.

(8) 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 pháp luật;

(8.1) Bản sao chứng thực kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm:

- Trường hợp chưa có kết quả báo cáo 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 trước liền kề 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; Cung cấp 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.

(8.2) 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, quy mô dự án, tổng mức đầu tư dự án, thời gian tiến độ thực hiện, các văn bản pháp lý:

(9) Bản chính văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gản xã Đông Quang, huyện Ba Vì:

(10) Bản chính báo cáo và 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. Cụ thể:

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu (Điều 5 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):

- 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 doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng 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.

(11) Bản chính văn bản cam kết không vi phạm quy định pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn cả nước.

(12) Bản chính văn bản Cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung sau:

- Thông tin kê khai chính xác, trung thực trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.
- Cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm thực hiện toàn bộ các dự án.
- Cam kết nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định tại phương án đấu giá, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất:

* Lưu ý:

- Hồ sơ tham gia đấu giá gồm 02 (hai) bộ được bỏ vào 02 (hai) phong bì khổ A4 để đảm bảo tính bảo mật và nộp cho đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Tổ chức 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 theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, đồng thời làm căn cứ để UBND xã Quảng Oai xét duyệt điều kiện 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 6. Khoản tiền đặt trước

6.1. Khoản tiền đặt trước Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể: 95.832.862.566 đồng (*Bằng chữ: Chín mươi lăm tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm sáu mươi sáu đồng*).

6.2. Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú nộp tiền đặt trước chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc (Từ 08 giờ 00' ngày 23/12/2025 đến 17 giờ 00' ngày 25/12/2025).

Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiện thị trên hệ thống ngân hàng của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú tính đến 17 giờ 00 phút ngày 25/12/2025. Các trường hợp Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú nhận được thông tin chuyển khoản sau thời gian này sẽ không được công nhận.

6.3. Hình thức nộp tiền đặt trước:

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú theo chỉ dẫn sau:

- Số tài khoản: 3531238123868.

- Tên chủ tài khoản: "Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú" tại Tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank).

- Nội dung: "Tên đăng ký tham gia đấu giá, mã số doanh nghiệp" nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

6.4. Xử lý tiền đặt trước:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá không trúng đấu giá vào tài khoản đã đăng ký trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp bị xử lý không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản.

- Trường hợp người tham gia đấu giá trúng đấu giá thì tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú sẽ chuyển khoản tiền này vào ngân sách Nhà nước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá.

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

Lưu ý:

- Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu.

- Khoản tiền đặt trước không được tính lãi trong bất kỳ trường hợp nào.

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

Điều 7. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước nhưng có nguyện vọng rút đăng ký (*thể hiện bằng việc nộp đơn đề nghị rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá*) thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ đấu giá không được hoàn trả lại; Tiền đặt trước của Người rút lại đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

- Sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

Điều 8. Xét điều kiện người tham gia đấu giá

- UBND xã Quảng Oai tổ chức xét duyệt điều kiện của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho UBND xã Quảng Oai. UBND xã Quảng Oai có trách nhiệm căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá để xét duyệt điều kiện hồ sơ của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá.

- Căn cứ vào kết quả xét duyệt điều kiện của UBND xã Quảng Oai, UBND xã sẽ thông báo Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú danh sách tổ chức đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 9. Thời gian, địa điểm, hình thức, phương thức, nguyên tắc và điều kiện tổ chức đấu giá

9.1. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: Vào hồi 08 giờ 00 phút, ngày 27/12/2025 (*Thứ Bảy*) tại Hội trường Ủy ban nhân dân xã Quảng Oai, thành phố Hà Nội, Đ/c: Đường Tây Đằng, xã Quảng Oai, Thành phố Hà Nội.

Lưu ý:

- Những người được xác định đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá mang theo CCCD/Hộ chiếu, có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá đúng thời gian đã được quy định tại Quy chế và Thông báo mời tham gia đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú đã được phát hành công khai.

- Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản sẽ thông báo.

9.2. Hình thức, phương thức, cách thức đấu giá:

- **Hình thức đấu giá:** Đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá.

- **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

- **Cách thức tổ chức đấu giá và số vòng đấu giá:** Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín nhiều vòng tại phiên đấu giá, tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

- Kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu trên cơ sở các phiếu đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Việc xác định người trúng đấu giá thực hiện theo quy định

9.3. Nguyên tắc đấu giá: Tuân thủ quy định của pháp luật; bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên. Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

9.4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định phải có từ hai (02) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên; Có từ hai (02) người tham gia đấu giá trở lên; Có từ hai (02) người trả giá hợp lệ trở lên.

Điều 10. Nội quy phiên đấu giá và các hành vi bị nghiêm cấm khi tham gia đấu giá

10.1. Nội quy phiên đấu giá

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách hợp xét đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá.

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là đại biểu, khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành.

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá, Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá (*Điện thoại của Người tham gia đấu giá được niêm phong trong phong bì khi điếm danh vào phòng đấu giá*), không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

- Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

10.2. Xử lý vi phạm nội quy và các hành vi bị nghiêm cấm:

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 phiên 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 lý 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.

Điều 11. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

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

- Giới thiệu ban 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;
- 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 trả và trả lời câu hỏi của người tham gia;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian viết và bỏ phiếu;
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 luật Đấu giá tài sản.

Cách thức tiến hành bỏ phiếu:

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá. Tất cả những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện đã đăng ký 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 người 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 người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm 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 ng 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 UBND thành phố 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.

- 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 người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo.

- 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. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.

Điều 12. Quy định phiếu trả giá và xác định người trúng đấu giá (Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)

12.1. Quy định phiếu trả giá:

a. Phiếu trả giá hợp lệ

+ Là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;

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

+ Phiếu trả giá không được viết bằng bút chì, bút mực đỏ, viết bằng hai loại mực khác nhau;

+ Nếu viết sai phải gạch đi viết lại và ký vào bên cạnh chỗ viết lại, không được tô sửa lại nét viết.

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả ghi trong phiếu đấu giá để trả giá cho $1m^2$ đất, là giá trả cao hơn giá khởi điểm và tròn bước giá;

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

+ Phiếu trả giá được Đấu giá viên công bố là phiếu hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

b. Phiếu trả giá không hợp lệ: Là phiếu không đáp ứng đầy đủ các nội dung theo quy định và được Đấu giá viên công bố là Phiếu trả giá không hợp lệ trước sự chứng kiến của những Người giám sát và đại diện của những người tham gia đấu giá.

12.2. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ cao nhất trên $01m^2$ đất được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản kết thúc phiên đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

12.3. Xử lý các trường hợp khi xét phiếu trả giá:

- *Trường hợp* người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp (*có ý kiến phản đối khi đấu giá viên áp dụng nguyên tắc cộng tăng làm tròn bước giá hợp lệ*) thì coi như vi phạm quy chế đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý theo quy định. Trường hợp mức giá sau khi đã được làm tròn là mức giá xét trúng đấu giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá sẽ bị coi là rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định.

- *Trường hợp* giá trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. Nếu giá trả bằng chữ không có nghĩa thì giá trả bằng số sẽ được xét giá. Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số đều không xác định hoặc không có nghĩa thì phiếu trả giá không hợp lệ và sẽ không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá các vòng tiếp theo.

- *Trường hợp* người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (*ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, giá trả bằng chữ, chưa ký và ghi rõ họ và tên*). Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

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

- *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. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.

- *Trường hợp* tại một vòng đấu bất kỳ trong 03 vòng đấu giá đầu tiên bắt buộc mà người tham gia đấu giá không nộp phiếu trả giá, không viết phiếu trả giá hoặc viết vào phiếu trả giá có nội dung không hợp lệ thì sẽ không được xét giá tại vòng đấu giá đó.

- *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 không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá.

- *Trường hợp* tại một vòng đấu bất kỳ trong 03 vòng đấu giá đầu tiên bắt buộc mà người tham gia đấu giá có hành vi trả giá cao bất thường và sau đó không tiếp tục tham gia đấu giá dẫn tới cuộc đấu giá không thành thì bị xử lý thuộc trường hợp cản trở hoạt động đấu giá tài sản.

Điều 13. Xử lý các trường hợp phát sinh trong phiên đấu giá (Điều 50, 51 Luật đấu giá tài sản năm 2016)

13.1. Rút lại giá đã trả:

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

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

13.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

13.3. Từ chối ký biên bản đấu giá

Trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và sẽ không được nhận lại tiền đặt trước (Theo Khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)

Điều 14. Biên bản đấu giá

- Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc đấu giá không thành.

- 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, người trúng đấu giá, người cò tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản).

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

Điều 15. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá

15.1. Người tham gia đấu giá có các quyền sau đây:

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

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

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

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

15.2. Người tham gia đấu giá có các trách nhiệm sau đây:

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

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

- Nhà đầu tư khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình CC/CCCD/CMND/HỘ chiếu còn thời hạn, trường hợp ủy quyền tham dự phiên đấu giá thì phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nếu cụ thể thông tin phiên đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy 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 16. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá

16.1 Quyền của người 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 (bỏ 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.

16.2 Trách nhiệm của người 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.
- Thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng theo quy định pháp luật; triển khai dự án đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo nguồn tài chính, bố trí vốn thuộc sở hữu để thực hiện Dự án theo đúng tiến độ được chấp thuận, phù hợp quy định của pháp luật hiện hành.
- Có trách nhiệm triển khai đầu tư hoàn thành hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng, xã hội trước khi hoàn thành dự án.
- Tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư và pháp luật liên quan khác trong quá trình triển khai Dự án. Đảm bảo công tác huy động vốn đầu tư theo quy định pháp luật để thực hiện Dự án theo chủ trương đầu tư và tiến độ thực hiện đã được chấp thuận, phê duyệt.
- Liên hệ Cục thuế thành phố để được hướng dẫn, thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các nghĩa vụ tài chính về thuế và đất đai theo quy định hiện hành.
- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ báo cáo tình hình hoạt động đầu tư hàng quý, cả năm theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư và văn bản quy định, hướng dẫn liên quan; Thực hiện và báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định pháp luật về giám sát, đánh giá đầu tư.
- Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được phê duyệt gồm: đường giao thông, hệ thống thoát nước, điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước, ...; phải hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo quy hoạch được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân. Việc thực hiện bán giao, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại Dự án theo quy định của UBND Thành phố và pháp luật hiện hành.
- Các trách nhiệm khác theo quy định pháp luật.

Điều 17. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản)

17.1. Đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng sau: Có những sự kiện xảy ra ngoài ý chí của Người tham gia đấu giá khiến họ không thể lường trước và khắc phục được mặc dù đã áp

dụng các biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: lù lụt, thiên tai, dịch bệnh, tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham gia phiên đấu giá, bản thân bị ốm nặng đột ngột phải nhập viện điều trị hoặc có người nhà là cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột qua đời do đó không thể có mặt tại phiên đấu giá (có giấy tờ chứng minh).

Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng, trong thời hạn 01 ngày (24 giờ) kể từ khi xảy ra sự việc. Người tham gia đấu giá phải báo cho Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú. Phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc hoặc có xác nhận của bệnh viện nơi điều trị hoặc có giấy tờ chứng minh đã nêu trên. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

17.2. 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:

17.3. Từ chối ký Biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản:

17.4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản:

17.5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá Tài sản.

Điều 18. Trách nhiệm về quyền sử dụng đất đấu giá (Điều 33, Điều 47 Luật Đấu giá tài sản 2016)

Đơn vị cơ tài sản bán đấu giá (đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá QSD đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức đấu giá chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục bán 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.

Điều 19. Điều khoản chung

- Khách hàng đã mua hồ sơ, được hiểu là đã tự tìm hiểu về khu đất đấu giá và có nhu cầu tham gia đấu giá. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá không giải quyết bất kỳ yêu cầu nào của khách hàng trong việc đề nghị trả lại hồ sơ đã mua và nhận lại khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá với lý do không còn nhu cầu.

- Người mua hồ sơ tham gia đấu giá có nhu cầu lấy hóa đơn thì phải cung cấp đầy đủ thông tin (tên, địa chỉ, mã số thuế, Email nhận hóa đơn điện tử) chậm nhất trước thời điểm kết thúc việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Sau thời điểm này, Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú lập hóa đơn tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về hóa đơn, chứng từ

- Hồ sơ đấu giá tài sản được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ các khách hàng tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của khách hàng không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

- Quyết định của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo, đồng thời Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định đó. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động

của đấu giá viên, gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá, đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên.... của khách hàng tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Tổ chức thực hiện

Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức, cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế phiên đấu giá này.

Quy chế đấu giá này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
NHẤT AN PHÚ**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Thanh Sơn



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

QSD đất dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất
Đông Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì (Nay là xã Quảng Oai,
thành phố Hà Nội).

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Quảng Oai;
- Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):.....

Địa chỉ:.....

Người đại diện:..... Chức vụ:.....

Đăng ký kinh doanh số: Ngày cấp:.....

Nơi cấp:.....

Email liên hệ:..... Sdt:.....

Căn cứ Thông báo số. Quy chế cuộc đấu giá ngày của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú.

Chúng tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đông Xénh, Vườn Gàn xã Đông Quang, huyện Ba Vì (Nay là xã Quảng Oai, thành phố Hà Nội) theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội.

Chúng tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá Quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 và Quy chế cuộc đấu giá của Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú.

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

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

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

5. Nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, Nội quy, Quy chế đấu giá, tôi xin được nhận lại khoản tiền đặt trước qua thông tin sau:

- *Nhận lại bằng hình thức chuyển khoản:*

Tên chủ tài khoản nhận lại tiền đặt trước:.....

Số tài khoản:

Tại Ngân hàng:.....Chi nhánh:.....

Lưu ý: Người tham gia đấu giá có nhu cầu tham gia đấu giá thì điền các thông tin cá nhân của mình vào đơn, sau đó nộp đầy đủ hồ sơ được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá cho Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú.

..... ngày.....thángnăm 2025

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

Số: 5415 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu; ngày 15 tháng 10 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 08/12/2022 của HĐND Thành phố thông qua Danh mục các dự án thu hồi đất; dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa năm 2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Xét đề nghị của UBND huyện Ba Vì tại Tờ trình số 1199/TTr-UBND ngày 02/5/2024 và Văn bản số 2248/UBND-TTPTQĐ ngày 23/7/2024 (kèm hồ sơ đề xuất) về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Xét ý kiến thẩm định của các Sở, ngành: Sở Công thương (văn bản số 2309/SCT-QLNL ngày 20/5/2024), Sở Giao thông vận tải (văn bản số 3063/SGTVT-KHTC ngày 28/5/2024), Sở Quy hoạch - Kiến trúc (văn bản số 2356/QHKT-ĐTVT-HTKT ngày 05/6/2024, số 3465/QHKT-ĐTVT-HTKT ngày 05/8/2024), Sở Xây dựng (văn bản số 4747/SXD-PTĐT ngày 17/6/2024, số 6963/SXD-PTĐT ngày 23/8/2024), Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản số 4236/STNMT-QHKHSDD ngày 31/5/2024), UBND huyện Ba Vì (văn bản số 1395/UBND-TTPTQĐ ngày 16/5/2024, số 2248/UBND-TTPTQĐ ngày 23/7/2024); Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 543/BC-KH&ĐT ngày 16/9/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gân, xã Đông Quang, huyện Ba Vì với những nội dung như sau:

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

1.1. Tên dự án: Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gân, xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

1.2. Mục tiêu dự án:

- Khai thác hiệu quả quỹ đất của dự án, đảm bảo đồng bộ giữa các công trình nhà ở với không gian cảnh quan kiến trúc khu vực, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đông Quang và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn huyện Ba Vì và Thành phố.

- Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

1.3. Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất quy hoạch: 57.217m².

- Đất ở để xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng (gồm các ô LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6, LK-7): Diện tích 17.363m²; Mật độ xây dựng tối đa từ 80-90%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Số thửa đất để xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng: 163 thửa.

- Công trình nhà ở xã hội (ký hiệu XH) có diện tích là: 4.354m² (tương đương 20% tổng diện tích đất ở của dự án); Hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất được đầu tư đồng bộ, dự án nhà ở xã hội sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Công trình công cộng (điểm sinh hoạt văn hoá ký hiệu CC) có diện tích là: 2.114m².

- Công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm ô CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8) có diện tích là: 4.519m².

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, trạm xử lý nước thải, đất bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật khác) có diện tích: 28.867m².

1.4. Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 718.979.739.000 đồng (là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng).

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

1.6. Địa điểm thực hiện dự án: xã Đồng Quang, huyện Ba Vì.

1.7. Tiến độ thực hiện dự án: Từ quý IV/2024 đến Quý II/2027.

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

Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình công cộng khác tại dự án (bao gồm cả đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng bên ngoài dự án). Hệ thống hạ tầng sau khi được nhà đầu tư thi công hoàn thiện sẽ được bàn giao lại theo phân cấp, đảm bảo việc quản lý, duy tu, duy trì theo đúng quy định.

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

3. Về việc xác định dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh hoặc không thuộc khu vực này: Dự án thuộc diện không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì hướng dẫn UBND huyện Ba Vì tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

2. Giao Sở Xây dựng: Tổng hợp, cập nhật các nội dung về chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh, phân diện tích bỏ trí nhà ở xã hội vào Kế hoạch phát triển nhà ở; báo cáo UBND Thành phố xem xét, phê duyệt.

3. Giao UBND huyện Ba Vì:

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

- Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc kiểm tra, rà soát tổng thể quy hoạch chi tiết, đảm bảo hiệu quả đầu tư, sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại các ô đất đề xuất thực hiện nhà ở xã hội (theo dự án riêng).

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

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

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- VPUB: CVP, PCVP.
- ĐT, TNMT, TH;
- Lưu: VT, Sở KH&ĐT.

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



Nguyễn Trọng Đông

Số: 5989 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024, Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, Luật Đầu tư ngày 17/6/2020, Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019, Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản, Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Thông tư 108/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC, Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội, Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 8831/TTr-STNMT-QHKHSDD ngày 05/11/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt "Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xênh, vườn Gân, xã Đông Quang, huyện Ba Vì" (kèm theo).

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

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở; Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND: huyện Ba Vì, xã Đông Quang; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP (để báo cáo);
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPLIB: PCVP, TNMT;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Trọng Đông

PHƯƠNG AN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2024 của UBND Thành phố)

PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

1.1. Vị trí, diện tích khu đất theo các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Ba Vì; Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND Thành phố:

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đồng Xénh, vườn Gàn) tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì được UBND huyện Ba Vì phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024.

Tổng diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì là 57.217 m², trong đó có:

- 17.363 m² đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7).
- 4.354 m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH).
- 2.114 m² đất xây dựng công trình công cộng (điểm sinh hoạt văn hóa, ô đất ký hiệu CC).
- 4.519 m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8).
- 28.867 m² đất công trình hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật).

1.2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất:

Khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch.

1.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Điểm dân cư nông thôn tại khu Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ba Vì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5153/QĐ-UBND ngày 07/12/2021; Dự án GPMB phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì đã được đăng ký tại Danh mục các công trình, dự án trong Kế hoạch sử

dụng đất năm 2024 huyện Ba Vì được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 24/01/2024.

1.4. Quy hoạch xây dựng:

Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (khu Đồng Xénh, vườn Gàn) tỷ lệ 1/500, xã Đông Quang, huyện Ba Vì được UBND huyện Ba Vì phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024, tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 57.217m² với các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định như sau:

- 17.363m² đất ở để đầu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7): Mật độ xây dựng tối đa từ 80% - 90%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Số thửa đất để xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng: 163 thửa.
- 4.354m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH).
- 2.114m² đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC): Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao tối đa: 02 tầng.
- 4.519m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8): Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- 25.681m² đất làm đường giao thông.
- 366m² đất xây dựng bãi đỗ xe (ô đất ký hiệu P): Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- 703m² đất xây dựng trạm xử lý nước thải (ô đất ký hiệu XLNT): Mật độ xây dựng tối đa 10%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- 2.117m² đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

2. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 15/10/2024, UBND Thành phố có Quyết định số 5415/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đầu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì với những nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đầu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì.
- Mục tiêu: Khai thác hiệu quả quỹ đất của Dự án, đảm bảo đồng bộ giữa các công trình nhà ở với không gian cảnh quan kiến trúc khu vực, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đông Quang và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn huyện Ba Vì và Thành phố.
- Tổng diện tích đất quy hoạch là 57.217 m², trong đó có:
 - + 17.363m² đất ở để xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7): Mật độ xây dựng tối đa từ 80% - 90%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Số thửa đất để xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng: 163 thửa.

+ 4.354m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH); Hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất được đầu tư đồng bộ, dự án nhà ở xã hội sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

+ 2.114m² đất xây dựng công trình công cộng (điểm sinh hoạt văn hóa, ô đất ký hiệu CC).

+ 4.519m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8).

+ 28.867m² đất công trình hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe và đất hạ tầng kỹ thuật).

- Vốn đầu tư dự kiến khoảng 718.979.739.000 đồng.

- Thời gian hoạt động của Dự án là 50 năm tính từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý IV/2024 đến Quý II/2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến Dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện Dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình công cộng khác tại Dự án (bao gồm cả đầu tư xây dựng, đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng bên ngoài dự án). Hệ thống hạ tầng sau khi được nhà đầu tư thi công hoàn thiện sẽ được bàn giao lại theo phân cấp, đảm bảo việc quản lý, duy tu, duy trì theo đúng quy định.

PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

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

1.2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Giao UBND huyện Ba Vì tổ chức lựa chọn công khai, minh bạch, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

1.3. UBND huyện Ba Vì có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc tổ chức công khai hồ sơ và tổ chức thực hiện cuộc (phiên) đấu giá quyền sử dụng đất; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; cử người giám sát việc thực hiện cuộc (phiên) đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

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

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

3.1. Đầu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án với những nội dung chính như sau (theo Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND Thành phố; các Quyết định: số 8873/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 1577/QĐ-UBND ngày 19/4/2024, số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Ba Vì và quy định hiện hành):

- Tên dự án: Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đầu giá quyền sử dụng đất Đông Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

- Mục tiêu: Khai thác hiệu quả quỹ đất của Dự án, đảm bảo đồng bộ giữa các công trình nhà ở với không gian cảnh quan kiến trúc khu vực, góp phần hoàn chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Đông Quang và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân trên địa bàn huyện Ba Vì và Thành phố.

- Tổng diện tích đất quy hoạch là 57.217 m², trong đó có:

+ 17.363 m² đất ở để xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm các ô đất LK-1, LK-2, LK-3, LK-4, LK-5, LK-6 và LK-7); Mật độ xây dựng tối đa từ 80% - 90%; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Số thửa đất để xây dựng nhà ở liền kề thấp tầng: 163 thửa.

+ 4.354 m² đất xây dựng nhà ở xã hội (ô đất ký hiệu XH): Hạ tầng kỹ thuật xung quanh ô đất được đầu tư đồng bộ, dự án nhà ở xã hội sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

+ 2.114 m² đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC): Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao tối đa: 02 tầng.

+ 4.519 m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao (gồm các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 và CX8); Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

+ 25.681 m² đất làm đường giao thông.

+ 366 m² đất xây dựng bãi đỗ xe (ô đất ký hiệu P); Mật độ xây dựng tối đa 05%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

+ 703 m² đất xây dựng trạm xử lý nước thải (ô đất ký hiệu XLNT); Mật độ xây dựng tối đa 10%; Tầng cao tối đa: 01 tầng.

+ 2.117 m² đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Vốn đầu tư dự kiến khoảng 718.979.739.000 đồng.

- Thời gian hoạt động của Dự án là 50 năm tính từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý IV/2024 đến Quý II/2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng liên quan đến Dự án: Nhà đầu tư trùng đầu giá thực hiện Dự án theo đúng tiến độ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình công cộng khác tại Dự án (bao gồm cả đầu tư xây dựng, đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng bên

ngoài Dự án). Hệ thống hạ tầng sau khi được nhà đầu tư thi công hoàn thiện sẽ được bàn giao lại theo phân cấp, đảm bảo việc quản lý, duy tu, duy trì theo đúng quy định.

3.2. Mục đích, hình thức sử dụng đất:

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

- Đối với diện tích 17.363m² đất ở để xây dựng nhà ở thấp tầng: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày UBND Thành phố ký Quyết định giao đất.

- Đối với diện tích 35.500m² đất xây dựng hạ tầng (gồm: 28.867m² đất công trình hạ tầng kỹ thuật; 4.519m² đất xây dựng công trình cây xanh, thể dục thể thao; 2.114m² đất xây dựng công trình công cộng): Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng được duyệt; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý, vận hành theo quy định.

- Đối với 4.354m² đất xây dựng nhà ở xã hội: Dự án nhà ở xã hội sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

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

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

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

5. Đăng ký tham gia đấu giá:

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

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

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

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

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ):

6.1. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố.

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

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

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

7.1. Nguyên tắc đấu giá:

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

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

- Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư. Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức cuộc đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì UBND huyện Ba Vì quyết định tạm dừng tổ chức cuộc đấu giá. Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có), hoặc chấp nhận đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

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

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

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

8.1. Thủ lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thủ lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

8.2. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

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

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

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Trong vòng 30 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

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

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định./.

Số: 2309 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Dự án "Xây dựng nhà ở để bán" tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1347/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc kiện toàn Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể Thành phố;

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

Căn cứ Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Căn cứ Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 239/TTr-SNNMT ngày 06/5/2025; kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố tại Văn bản số 158/HĐTĐGD-STC ngày 16/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Dự án "Xây dựng nhà ở để bán" tại khu đất giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì là 27.596.862 đồng/m². Tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá là: 479.164.312.829 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi chín tỷ, một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm mười hai nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trên cơ sở thông số diện tích tại Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 và Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 3506/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND huyện Ba Vì.

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

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

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

2. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về: việc tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá; kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tình hình xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tình hình xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Quy hoạch - Kiến trúc; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực I; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực I; Chủ tịch UBND huyện Ba Vì; Giám đốc Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
Nguyễn Trọng Đông, Dương Đức Tuấn;
- VPUB: PCVP Đ. Q. Hùng, KT. Đ.T. NNMT;
- Lưu: NT, KT_(M&KTD)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Đông.

Số: 2913 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầu tư Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xềnh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;*
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;
Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý; sử dụng tiền bản hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
Căn cứ Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC;
Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 306/TTr-SNNMT ngày 20/5/2025 và Tờ trình bổ sung số 425/TTrBS-SNNMT ngày 11/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầu tư Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024; giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 và chủ trương đầu tư dự án được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày ngày 15/10/2024.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. UBND huyện Ba Vì:

- 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, nhà ở và quy định của pháp luật khác có liên quan;

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

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

- Nộp tiền sử dụng đất; hoàn trả tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa UBND huyện Ba Vì đã nộp ngân sách Nhà nước khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầu tư Dự án xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, quy hoạch, môi trường, phòng cháy chữa cháy và chủ trương đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày ngày 15/10/2024.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực 1; Chủ tịch UBND huyện Ba Vì; Giám đốc Trung tâm Phát triển

quỹ đất huyện Ba Vì và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: CVP, PCVP, P.NNMT;
- Lưu: VT, NNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Trọng Đông

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ QUẢNG OAI

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

Số: 2208/QĐ-UBND

Quảng Oai, ngày 14 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt bước giá để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất
thực hiện Dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất
Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUẢNG OAI

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

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;

Căn cứ 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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

Căn cứ Nghị định 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 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Quyết định số 5415/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở để bán đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Căn cứ Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để thực hiện Dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Căn cứ Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 07/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm



đấu giá QSD đất thuộc Dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Căn cứ Quyết định số 2913/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về tổ chức đấu giá QSD đất thực hiện Dự án đầu tư: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Căn cứ Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND xã Quang Oai về giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá QSD đất Dự án đầu tư: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì;

Xét đề nghị của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng - Hạ tầng xã tại Văn bản số 92/BQLHT ngày 13/10/2025, của phòng Kinh tế xã tại Tờ trình số 392/TTr-KT ngày 19/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt bước giá để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại khu đấu giá quyền sử dụng đất Đồng Xénh, vườn Gàn, xã Đông Quang, huyện Ba Vì (nay là xã Quang Oai, thành phố Hà Nội) cụ thể như sau:

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: 500.000 đồng/m² (Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- Bước giá các vòng đấu phù hợp với công thức trả giá:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 1,2,3,4,5,...).

Điều 2. Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng - Hạ tầng xã tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo các thủ tục theo quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Trưởng Kho bạc Nhà nước khu vực I - Phòng giao dịch số 14; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ba Vì; Thuế cơ sở 17 thành phố Hà Nội và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành. /

Nơi nhận:

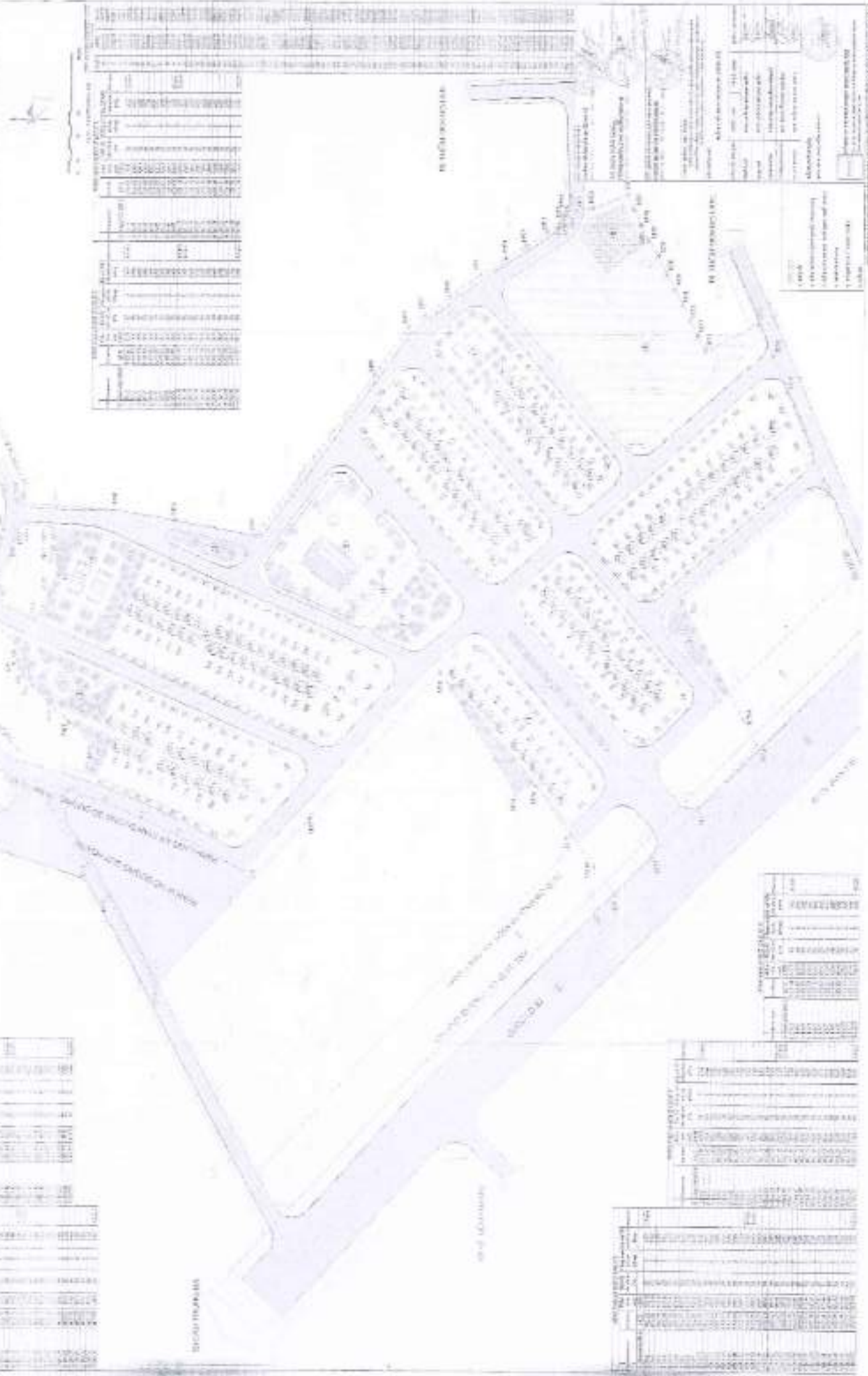
- Như Điều 3;
- UBND thành phố Hà Nội;
- Đ/c CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Nam

BẢN CHỈ DẪN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG MIỀN TÂM CẤP HUYỆN THỜI
 KINH ĐOẠN XẾP, VÙNG GIẢI TỶ 1/2000, XÃ ĐÔNG GIANG, HUYỆN RA VÌ
 THỊ TRẤN QUỠC HOẠCH CẤP HUYỆN

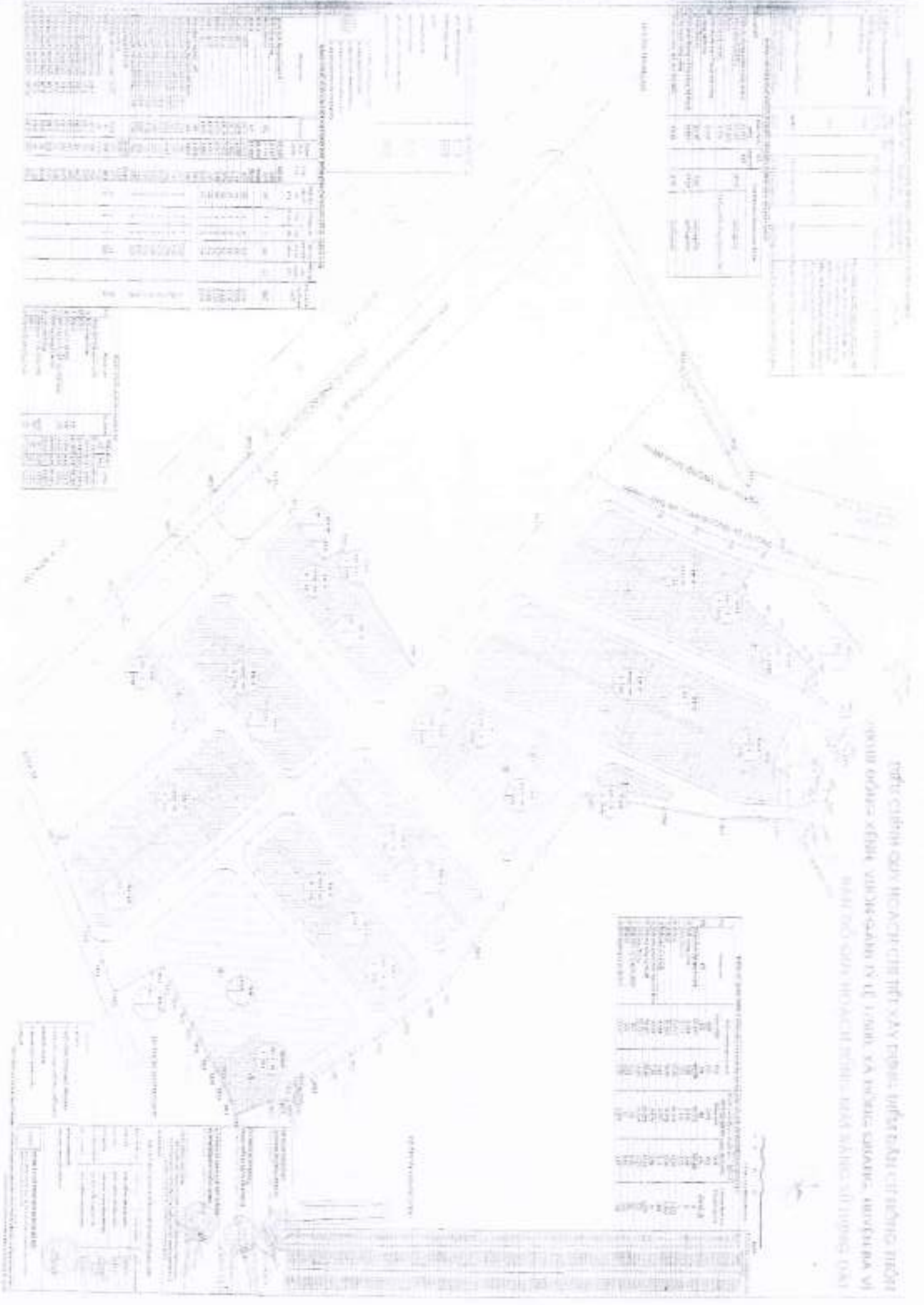


STT	TÊN	ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	CHỮ CHỮ KÝ
1
2
3
4
5

STT	TÊN	ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	CHỮ CHỮ KÝ
1
2
3
4
5

STT	TÊN	ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	CHỮ CHỮ KÝ
1
2
3
4
5

BẢN CHỈ DẪN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG MIỀN TÂM CẤP HUYỆN THỜI KINH ĐOẠN XẾP, VÙNG GIẢI TỶ 1/2000, XÃ ĐÔNG GIANG, HUYỆN RA VÌ THỊ TRẤN QUỠC HOẠCH CẤP HUYỆN



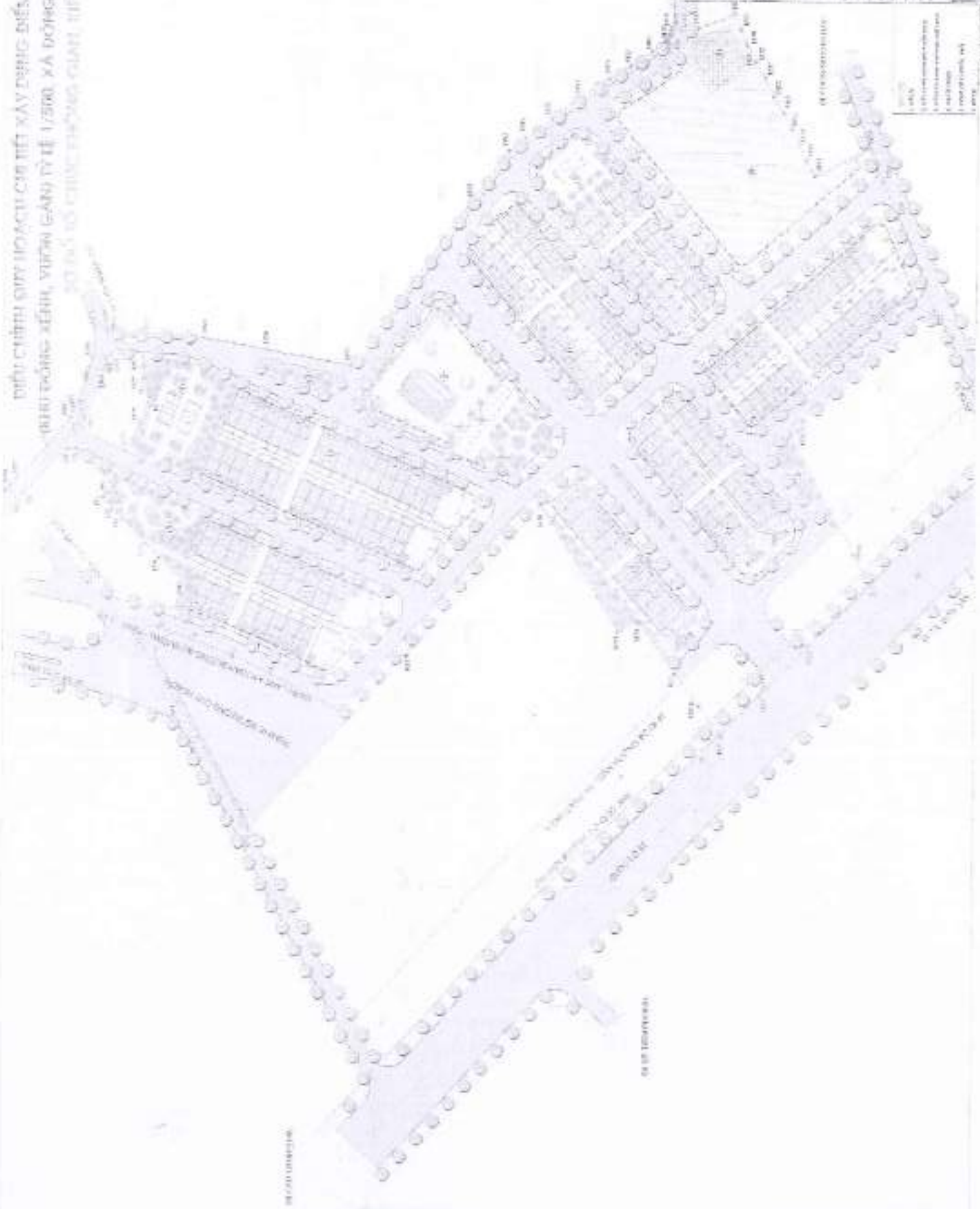
1. 1:100
 2. 1:100
 3. 1:100
 4. 1:100
 5. 1:100
 6. 1:100
 7. 1:100
 8. 1:100
 9. 1:100
 10. 1:100
 11. 1:100
 12. 1:100
 13. 1:100
 14. 1:100
 15. 1:100
 16. 1:100
 17. 1:100
 18. 1:100
 19. 1:100
 20. 1:100
 21. 1:100
 22. 1:100
 23. 1:100
 24. 1:100
 25. 1:100
 26. 1:100
 27. 1:100
 28. 1:100
 29. 1:100
 30. 1:100
 31. 1:100
 32. 1:100
 33. 1:100
 34. 1:100
 35. 1:100
 36. 1:100
 37. 1:100
 38. 1:100
 39. 1:100
 40. 1:100
 41. 1:100
 42. 1:100
 43. 1:100
 44. 1:100
 45. 1:100
 46. 1:100
 47. 1:100
 48. 1:100
 49. 1:100
 50. 1:100
 51. 1:100
 52. 1:100
 53. 1:100
 54. 1:100
 55. 1:100
 56. 1:100
 57. 1:100
 58. 1:100
 59. 1:100
 60. 1:100
 61. 1:100
 62. 1:100
 63. 1:100
 64. 1:100
 65. 1:100
 66. 1:100
 67. 1:100
 68. 1:100
 69. 1:100
 70. 1:100
 71. 1:100
 72. 1:100
 73. 1:100
 74. 1:100
 75. 1:100
 76. 1:100
 77. 1:100
 78. 1:100
 79. 1:100
 80. 1:100
 81. 1:100
 82. 1:100
 83. 1:100
 84. 1:100
 85. 1:100
 86. 1:100
 87. 1:100
 88. 1:100
 89. 1:100
 90. 1:100
 91. 1:100
 92. 1:100
 93. 1:100
 94. 1:100
 95. 1:100
 96. 1:100
 97. 1:100
 98. 1:100
 99. 1:100
 100. 1:100

ST. NO.	ST. NAME	ST. AREA	ST. PERCENT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

ST. NO.	ST. NAME	ST. AREA	ST. PERCENT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

ST. NO.	ST. NAME	ST. AREA	ST. PERCENT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

DỰ ÁN CẤP THUYẾT MINH HOẠCH ĐỊNH KẾ HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DẠM CƯ HỒNNG. TIỀN
 ĐIỂM ĐỒNG XE, VƯỜN GÁNH TỶ TẾ 1.300. XÃ ĐỒNG XE, HUYỆN BA VÌ
 TỈNH HÀ NỘI. CÔNG TRÌNH: CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG ĐIỂM DẠM CƯ HỒNNG. TIỀN ĐIỂM ĐỒNG XE.



CHỈ DẪN	
1	Đường phố
2	Đường làng
3	Đường ngõ
4	Đường hẻm
5	Đường mòn
6	Đường đất
7	Đường cát
8	Đường đá
9	Đường bê tông
10	Đường nhựa
11	Đường sắt
12	Đường ray
13	Đường ống
14	Đường dây
15	Đường cáp
16	Đường điện
17	Đường nước
18	Đường gas
19	Đường cống
20	Đường thoát nước
21	Đường thoát nước ngầm
22	Đường thoát nước mặt
23	Đường thoát nước mưa
24	Đường thoát nước thải
25	Đường thoát nước sinh hoạt
26	Đường thoát nước công nghiệp
27	Đường thoát nước nông nghiệp
28	Đường thoát nước chăn nuôi
29	Đường thoát nước gia súc
30	Đường thoát nước gia cầm
31	Đường thoát nước thủy sản
32	Đường thoát nước công nghệ
33	Đường thoát nước môi trường
34	Đường thoát nước sinh thái
35	Đường thoát nước xanh
36	Đường thoát nước bền vững
37	Đường thoát nước thông minh
38	Đường thoát nước hiện đại
39	Đường thoát nước tiên tiến
40	Đường thoát nước tương lai

BẢN VẼ: 1/500
 NGÀY: 10/10/2023
 TÊN: ...
 CHỖ: ...
 SỐ: ...
 ...