

Số: 179/2025/TB-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao tại số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình (nay là phường Ba Đình), thành phố Hà Nội

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.
Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

2. Đơn vị có tài sản đấu giá:

2.1 Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội.

Địa chỉ: Số 38 đường Tô Hiệu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2 Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội.

Địa chỉ: số 46, phố Lưu Quang Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

3. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 8 giờ 30 phút ngày 25/12/2025 (Thứ Năm) tại Hội trường Tầng 3 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội, Toà nhà B10A, khu đô thị Nam Trung Yên, phường Yên Hoà, Hà Nội.

(Trường hợp có thay đổi địa điểm Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thông báo bằng văn bản về địa điểm tổ chức phiên đấu giá cho người tham gia đấu giá đủ điều kiện chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá).

4. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá:

4.1. Tên tài sản là: Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

Tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao tại số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình (nay là phường Ba Đình), thành phố Hà Nội.

4.2. Số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá:

- Tổng diện tích khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng khách sạn 5 sao: 3.366 m². Trong đó:

+ Diện tích xây dựng: 2.659 m²

+ Mật độ xây dựng: 79% trên cơ sở đảm bảo khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ; khoảng cách tới ranh giới đất các phía tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD), tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác có liên quan.

+ Tầng cao công trình: 5-6 tầng: Lớp mặt phố Cao Bá Quát là 3-5 tầng (12-20m); lớp sau có khoảng lùi từ 3m-6m so với lớp mặt phố cao tối đa 6 tầng/22m.

+ Tổng diện tích sàn: 15.923 m²

- Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ngày được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Địa điểm xây dựng: số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (nay là phường Ba Đình, Hà Nội).

4.3. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- **Giá khởi điểm của vòng 1** là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao tại số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình (nay là phường Ba Đình), thành phố Hà Nội (theo Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội) là **201.775.389 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai trăm linh một triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm tám mươi chín đồng trên một mét vuông), tương ứng giá trị quyền sử dụng đất làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất của dự án là **679.175.959.903 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi chín tỷ, một trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, chín trăm linh ba đồng).

- **Giá khởi điểm vòng 2 trở đi:** bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả các Tổ chức đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 (một) bước giá.

- **Bước giá:** Áp dụng cho tất cả các vòng đấu là **2.000.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông). Tương ứng giá trị là: **6.732.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ, bảy trăm ba mươi hai triệu đồng).

5. Mức thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và Tiền đặt trước:

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (căn cứ theo điểm b, khoản 1, Điều 6, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính) là: **1.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một triệu đồng).

Căn cứ theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6259/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 (Tiền đặt trước bằng 20% (hai mươi phần trăm) x (nhân) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá là 679.175.959.903 đồng), cụ thể:

Tiền đặt trước là 135.835.191.980 đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm tỷ, tám trăm ba mươi lăm triệu, một trăm chín mươi một nghìn, chín trăm tám mươi đồng).

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

6.1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

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

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

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

Tổng mức đầu tư dự kiến thực hiện dự án đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao tại số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình (nay là phường Ba Đình là **911.385.960.000** đồng (Bằng chữ: Chín trăm mười một tỷ, ba trăm tám mươi năm triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng), trong đó:

TT	Nội dung chi phí	Số tiền (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình chính, Chi phí dự phòng, Chi phí lãi vay (tạm tính)	232.210.000.000	Theo Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 27/06/2023 của UBND thành phố Hà Nội
2	Chi phí sử dụng đất	679.175.959.903	Theo Quyết định số 2249/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội
Tổng mức đầu tư dự kiến (làm tròn)		911.385.960.000	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao tại số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình (nay là phường Ba Đình), thành phố Hà Nội không thấp hơn $20\% \times 911.385.960.000 = 182.277.192.000$ đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm chín mươi hai nghìn đồng).

- Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

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

d) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

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

e) 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;

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

g) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản khác:

Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản theo khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (hướng dẫn chi tiết tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP):

g1) 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;

g2) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

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

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

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

Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn làm nhà đầu tư, lựa chọn làm chủ đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu giá được xác định căn cứ vào:

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

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

h) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định tại khoản 4, Điều 9 Quy chế cuộc đấu giá.

6.2. Thời gian, địa điểm, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ được niêm phong và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian, địa điểm tại Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá.

7. Hình thức, phương thức đấu giá:

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

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

8. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội tổ chức cho người tham gia đấu giá xem thực địa khu đất đấu giá trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: **26/11/2025; 27/11/2025 và 28/11/2025.**

Lưu ý: Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao tại số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình (nay là phường Ba Đình), thành phố Hà Nội.

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

a. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): **Từ 08h00' ngày 24/11/2025 đến 17h00' ngày 09/12/2025.**

(Người mua hồ sơ tham gia đấu giá mang theo bản sao giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức để Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổng hợp thông tin, nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ).

b. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (Địa chỉ: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

10. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): **Từ 08h00' ngày 19/12/2025 đến 17h00' ngày 23/12/2025.**

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản sau:

+ Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;
+ Số tài khoản: 030068430999 Tại: Ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank);

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao tại số 18 phố Cao Bá Quát, phường Điện Biên, quận Ba Đình (nay là phường Ba Đình), thành phố Hà Nội.

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17 giờ 00 phút ngày 23/12/2025 thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Mọi thông tin liên hệ:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt; Địa chỉ trụ sở: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội. ĐT liên hệ: 0243.211.5234/ 0867.523.488./.

Nơi nhận:

- Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản;
- UBND TP Hà Nội;
- Sở NN&MT Hà Nội;
- Công ty ĐGHD Lạc Việt;
- Trung tâm PTQĐ Hà Nội;
- Lưu VT.

(để niêm yết)

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang