CHECKLIST

KIỂM TRA QUY HOẠCH TRƯỚC KHI CỌC

ĐẤT HÒA LẠC · 2 NGÀY

Quy hoạch mới đưa Hòa Lạc thành cực tăng trưởng. Checklist này giúp anh/chị kiểm tra lô mình chọn có bị chính quy hoạch đó lấy mất không, trong 2 ngày, trước khi cọc.



VỊ TRÍ LÔ — PHIẾU CÓ DẤU CỦA XÃ

CẬP NHẬT 09/2026

01 Cùng một bản quy hoạch: lý do để mua, và lý do có thể mất lô

Ngày 13/5/2026, Hà Nội phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm (Quyết định 2512/QĐ-UBND). Trong bản quy hoạch này, Hòa Lạc là một trong 9 cực tăng trưởng của Thủ đô, lấy Khu Công nghệ cao Hòa Lạc làm hạt nhân.

Đó là lý do nhiều người đang tìm về Hòa Lạc.

Nhưng cũng chính bản quy hoạch đó làm người mua chùn tay. Quy hoạch vẽ thêm đường, thêm trường, thêm khu công nghệ. Mỗi nét vẽ mới là một phần đất có thể phải nhường chỗ. Riêng xã Hòa Lạc, đất dự kiến thu hồi giai đoạn 2026–2030 đã hơn 125 ha — cho mở rộng Đại học Quốc gia, mở rộng Khu Công nghệ cao, tuyến đường sắt đô thị số 5 và các khu tái định cư.

Ngay từ tin nhắn đầu, người mua đã hỏi tôi:

> **“Có vào quy hoạch k em?”**

> **“không biết đường xá sau này có quy hoạch lại ko?”**

Quy hoạch không chỉ quyết định lô đất đáng bao nhiêu. Nó quyết định lô đất đó còn là của anh/chị hay không.

Không phải mọi thửa đất gần trường đại học, khu công nghệ hoặc nhà ga đều tự động tăng giá. Giá trị còn phụ thuộc quy hoạch, pháp lý, khả năng tiếp cận, nhu cầu thật, giá mua, thời gian nắm giữ và thanh khoản đầu ra.

Nguồn: Quyết định 2512/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND TP Hà Nội · VnExpress 14/5/2026 (9 cực tăng trưởng) · VietNamNet 16/5/2026 (danh mục thu hồi đất HĐND TP Hà Nội thông qua).

02 Vì sao hỏi người bán, hay tra bản đồ trên mạng, vẫn chưa đủ

Quy hoạch 100 năm của thành phố mới lập, nên mọi người chưa nắm rõ. **Đó không phải lỗi của anh/chị.**

Người mua hay dùng ba cách, và cả ba đều hở:

1. **Hỏi người bán.** Người bán nói "không vào quy hoạch". Đó là lời nói, không phải giấy tờ.

2. **Tra bản đồ trên mạng.** Một người đã mua kể lại: "Mình hôm cọc xong tra bản đồ quy hoạch tổng thể k sao mà tra sâu hơn đến bản đồ chi tiết...". Bản đồ tổng thể không có gì chưa chắc bản đồ chi tiết cũng không có gì.

3. **Tin tên xã ghi trên sổ.** Từ 01/7/2025, một số xã cũ được chia về các xã mới. Sổ ghi tên xã cũ, hỏi nhầm nơi là nhận nhầm thông tin.

Thêm một điều: thành phố đang rà soát toàn bộ các quy hoạch, dự án hiện có cho phù hợp với quy hoạch mới. Thông tin cũ có thể đã khác.

Chỉ có một thứ trả lời chắc: phiếu thông tin quy hoạch thửa đất, có dấu của xã.

Nguồn: Hà Nội Mới 14/5/2026 — Sở Quy hoạch - Kiến trúc được giao rà soát toàn bộ các quy hoạch, dự án hiện có để bảo đảm phù hợp.

03 Checklist 6 bước: từ vị trí lô đến phiếu quy hoạch có dấu của xã

NGUYÊN TẮC **Chưa có phiếu, chưa cọc.**

- [ ] **Bước 1 — Nhắn người bán ngay khi ưng lô.**
  Yêu cầu người bán lên UBND xã xin phiếu thông tin quy hoạch thửa đất. Người mua không phải tự đi. *(Mẫu tin nhắn ở phần 04.)*

- [ ] **Bước 2 — Người bán mang đủ 3 thứ.**
  Sổ bản gốc · bản photo sổ · CCCD.

- [ ] **Bước 3 — Nộp tại bộ phận một cửa của UBND xã đang quản lý thửa đất.**
  Sổ có thể ghi tên xã cũ — hỏi đúng xã đang quản lý.

- [ ] **Bước 4 — Chờ khoảng 2 ngày. Không mất phí.**
  Sợ trong 2 ngày lô bị người khác mua mất? Nhớ nguyên tắc: chưa có phiếu, chưa cọc. Lô nào không chờ nổi 2 ngày để kiểm tra quy hoạch thì chưa đáng để cọc.

03 Checklist 6 bước — tiếp theo

☐ **Bước 5 — Nhận phiếu, tìm đúng một câu.**
"Sau khi kiểm tra, đối chiếu với các đồ án quy hoạch hiện hành...". Ngay sau câu đó là phần quy hoạch của thửa đất.

☐ **Bước 6 — Soi dòng kết luận.**

ĐƯỢC Ghi **"Phù hợp quy hoạch"** → đi tiếp sang cửa sổ đỏ (trang cuối).

HỎNG Ghi **không phù hợp** → coi như hỏng. Không cọc. Tìm lô khác.

ĐỌC KỸ Ghi lẫn (một phần phù hợp, một phần không), hoặc anh/chị không chắc → đừng tự kết luận, gửi người đọc kỹ.

DẤU HIỆU DỪNG NGAY

Người bán không chịu đi xin phiếu → đất đang có vấn đề. Đi xem lô khác.

Lưu ý: phiếu phản ánh quy hoạch hiện hành tại ngày cấp. Thành phố vẫn đang rà soát quy hoạch cấp dưới — để lâu mới cọc thì xin phiếu mới.

04 Làm ngay hôm nay: một tin nhắn gửi người bán trước khi hẹn xem đất

Anh/chị đang để ý lô nào, gửi người bán tin nhắn này ngay hôm nay:

MẪU TIN NHẮN — CHÉP LÀ GỬI ĐƯỢC

Chào anh/chị, em đang cân nhắc lô _____vị trí lô_____. Trước khi đặt cọc, nhờ anh/chị lên UBND xã xin giúp em phiếu thông tin quy hoạch của thửa đất này. Mang theo sổ, bản photo sổ và CCCD, nộp ở bộ phận một cửa, không mất phí, khoảng 2 ngày là có. Có phiếu là em quyết nhanh ạ.

Người bán đồng ý → lô đó đáng đi tiếp.

Người bán vòng vo, không chịu → xem Dấu hiệu dừng ở trang trước.

Phiếu theo dõi lô — in ra, điền tay, dùng cho 3 lô

	Lô 1	Lô 2	Lô 3
Vị trí · xã đang quản lý			
Diện tích · giá chào			
Ngày nhắn người bán xin phiếu			
Người bán chịu đi xin?	☐ Có ☐ Không → dừng	☐ Có ☐ Không → dừng	☐ Có ☐ Không → dừng
Ngày nhận phiếu · ngày cấp ghi trên phiếu			
Dòng kết luận	☐ Phù hợp QH ☐ Không phù hợp ☐ Ghi lẫn / không chắc	☐ Phù hợp QH ☐ Không phù hợp ☐ Ghi lẫn / không chắc	☐ Phù hợp QH ☐ Không phù hợp ☐ Ghi lẫn / không chắc
Bước tiếp	☐ Sang cửa sổ đỏ ☐ Dừng, tìm lô khác ☐ Gửi người đọc kỹ	☐ Sang cửa sổ đỏ ☐ Dừng, tìm lô khác ☐ Gửi người đọc kỹ	☐ Sang cửa sổ đỏ ☐ Dừng, tìm lô khác ☐ Gửi người đọc kỹ

05 Qua cửa quy hoạch rồi, còn cửa sổ đỏ

Phiếu ghi "Phù hợp quy hoạch" mới là qua cửa đầu.

Cửa tiếp theo là sổ đỏ:

? Người bán có đúng là **chính chủ** không?

? Thửa đất có đang **tranh chấp** không?

? Có đang bị **kê biên** không?

Và mỗi loại đất quy hoạch ghi trong phiếu nói gì về lô đó — phần này cần đọc kỹ từng dòng.

Nếu anh/chị muốn có người đọc cùng, tôi phân tích phiếu cho anh/chị — cụ thể từng loại đất quy hoạch nêu trong phiếu — và check tiếp sổ đỏ trước khi xuống tiền. **Phần tư vấn này miễn phí.**

Gửi vị trí và hồ sơ — cùng thẩm định trước khi xuống tiền.



SIÊU LÝ TƯỞNG

Đầu tư theo dòng chảy của trí tuệ.

Nhà đầu tư đất nền Hòa Lạc.

ĐIỆN THOẠI 0986 785 588

ZALO 0986 785 588

KHU VỰC Hòa Lạc · Phú Cát · Yên Xuân