

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ CHO THUÊ ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG
NGHIỆP ĐỐI VỚI QUỸ ĐẤT NÔNG NGHIỆP CÔNG ÍCH
TRÊN ĐỊA BÀN XÃ QUỐC OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ NGÀY 13/12/2025)

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

Hà Nội, năm 2025

MỤC LỤC HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
2	Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu)
3	Quy chế cuộc đấu giá
4	Nội quy phòng đấu giá
5	Tài liệu về quyền sử dụng đất đấu giá
5.1	<i>Quyết định phê duyệt giá khởi điểm</i>
5.2	<i>Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ</i>
5.3	<i>Quyết định phê duyệt điều chỉnh Phương án đấu giá QSDĐ</i>
5.4	<i>Quyết định đấu giá QSDĐ</i>

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỐ 5 – QUỐC GIA **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 803/2025/TB-ĐGS5

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND xã Quốc Oai giao nhiệm vụ cho Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: đường 17/8, xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội).

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

2. Thông tin khu đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

STT	Ký hiệu thửa đất	Vị trí	Diện tích đất đấu giá (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ² /năm)	Bước giá (đ/m ² /năm)	Tiền hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ/thửa đất)
1	Đông Sen	1505	17.817,4	910	100	200.000	32.400.000
2	Đông Sen	1511	18.504,4	910	100	200.000	33.600.000
3	Đông Sen	1510	8.047,6	910	100	200.000	14.600.000
4	Đông Tran	295	13.195,4	910	100	200.000	24.000.000

*** Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:**

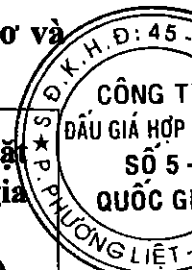
- Mục đích cho thuê đất: Sản xuất nông nghiệp.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.
- Thời hạn thuê đất: 10 năm.

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

3.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

3.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3.3. Cách thức tổ chức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu



trực tiếp 01 vòng (01 lần), 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.

Chi tiết về cách thức trả giá và các thủ tục thực hiện đấu giá, nguyên tắc xét giá, xác định trúng đấu giá quy định cụ thể tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá.

4. Đối tượng tham gia đấu giá: Cá nhân có đăng ký thường trú tại xã Quốc Oai từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp đảm bảo đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và Điều 3, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định.

Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản hoặc giấy ủy quyền hợp lệ).

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

5.1. Thời gian, cách thức tham khảo hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được niêm yết công khai tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Quốc Oai (<https://quocoai.hanoi.gov.vn/>) và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (<https://daugiaso5.vn/>).

* Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

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

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc). Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

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

5.2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên)

b. Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (Còn thời hạn) và Giấy xác nhận cư trú của cơ quan đăng ký cư trú theo quy định

c. Tài liệu chứng minh về tiền mua hồ sơ mà người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

d. Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định của pháp luật (Nếu có).

Lưu ý: Cá nhân khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ theo quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá.

6. 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 hồ sơ đấu giá** (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính): 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

- **Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá:** Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định (20% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt).

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

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia.

Số tài khoản: 0301000086666

Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam (Vietcombank) – CN Hoàn Kiếm.

Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ "Số lượng vị trí đất" tại tại xã Quốc Oai, Hà Nội.

Ví dụ: Nguyễn Văn A, CCCD 012345678910 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với 02 vị trí đất tại xã Quốc Oai, Hà Nội.

- **Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiện thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

*** Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng vị trí đất riêng biệt tương ứng với các vị trí đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản, ...

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "Bảo có" vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025. Tất cả các trường hợp "Bảo có" trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được hướng dẫn đi xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp là ngày 03/12/2025, 04/12/2025 và 05/12/2025 (Trong giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 13/12/2025 (Thứ bảy).**

- Địa điểm: Hội trường Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao xã Quốc Oai (Địa chỉ: Xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội)

* Lưu ý:

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

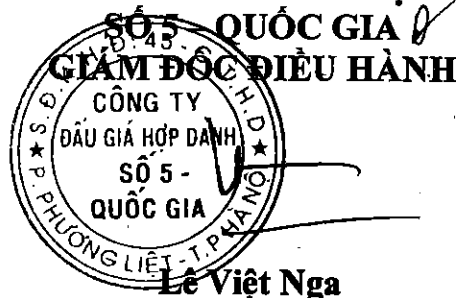
- Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có **văn bản uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật**, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (*nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn uỷ quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...*). Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng vị trí đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một vị trí đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện uỷ quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một vị trí đất.

Mọi thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia; Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội. ĐT: 024.37.622.619

Nơi nhận:

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Cổng thông tin điện tử UBND xã Quốc Oai;
- UBND xã Quốc Oai;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH



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

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội

**Kính gửi: - Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Quốc Oai
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia**

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):.....

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:.....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:

Do cơ quan: cấp ngàytháng năm

Đại diện (nếu có):

Căn cứ Thông báo số 803/2025/TB-ĐGS5 ngày 22/11/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp công ích sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp đối với **Thửa đất:**-**Vị trí.....**
tại xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành;
3. Cam kết không thuộc các trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột, cũng là người tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản và các trường hợp khác bị nghiêm cấm theo quy định của pháp luật có liên quan;
4. Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết 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; trong trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá mà không có khiếu nại nào khác./

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Người đăng ký tham gia đấu giá
(Ký và ghi rõ họ tên)



Số: 81.01/2025/QC-ĐG

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 172/2014/NĐ-CP ngày 27/12/2014 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;
- 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 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai (nay là xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội);
- Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND xã Thạch Thán về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá và giá trả hợp lệ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê để sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai (Nay là xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội);
- Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc điều chỉnh một số nội dung tại Phương án kèm theo các Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp công ích trên địa bàn các xã, thị trấn;
- Quyết định số 2304/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của UBND xã Quốc Oai về việc điều chỉnh, một số nội dung của phương án kèm theo Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 và Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội)
- Quyết định số 3781/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND xã Quốc Oai về việc

đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với quỹ đất nông nghiệp công ích (06 vị trí) do UBND xã Thạch Thán cũ (nay là xã Quốc Oai) quản lý để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

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

- Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất giữa Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quốc Oai và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia,

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội chưa quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các cá nhân tham gia đấu Quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá và điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

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

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;

- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

2. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên;

- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt (phiên đấu giá) phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

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

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thông báo công khai việc đấu giá hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ

chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản.

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

- Thời gian thông báo công khai được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá tài sản ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 5. Thông tin về quyền sử dụng đất:

1. Khu đất đấu giá: Quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

2. Thông tin về vị trí, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá; Thông tin quy hoạch quy định chi tiết tại Phương án đấu giá kèm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích cho thuê đất: Sản xuất nông nghiệp.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn thuê đất: 10 năm.

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

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quốc Oai tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc: 03/12/2025, 04/12/2025 và 05/12/2025 (Trong giờ hành chính).

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

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

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

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

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: Hồ sơ mời tham gia đấu giá được niêm yết công khai tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Quốc Oai (<https://quocoai.hanoi.gov.vn/>) và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: (<https://daugiaso5.vn/>).

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quốc Oai để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

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

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

- Quy chế cuộc đấu giá;
- Nội quy phòng đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu tham khảo);
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 8. Giá khởi điểm, bước giá và các thông tin khác về quyền sử dụng đất đấu giá:

STT	Ký hiệu thửa đất	Vị trí	Diện tích đất đấu giá (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ² /năm)	Bước giá (đ/m ² /năm)	Tiền hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ/thửa đất)
1	Đồng Sen	1505	17.817,4	910	100	200.000	32.400.000
2	Đồng Sen	1511	18.504,4	910	100	200.000	33.600.000
3	Đồng Sen	1510	8.047,6	910	100	200.000	14.600.000
4	Đồng Tran	295	13.195,4	910	100	200.000	24.000.000

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

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

- **Tiền hồ sơ đấu giá (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):** 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

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

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- **Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiện thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá theo thông tin sau:

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia.

Số tài khoản: 0301000086666

Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam (Vietcombank) – CN Hoàn Kiếm.

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: “...*Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND/CCCD/HC...*” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với *Số lượng vị trí đất* tại xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội, Hà Nội.

*** Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản đầy đủ các thông tin theo quy định,...

- Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất. Nếu khách hàng thực hiện nộp tiền cộng gộp nhưng nộp thiếu khoản tiền đặt trước cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải **GHI RÕ** ký hiệu của từng thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản (Ký hiệu thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản phải phù hợp với ký hiệu thửa đất trong hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Nếu không ghi rõ ký hiệu thửa đất hoặc có sự sai lệch thì hồ sơ đó được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được “Báo có” vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025. Tất cả các trường hợp “Báo có” trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

3. Xử lý tiền đặt trước (*Căn cứ Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024*):

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

- Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước theo một trong hai cách thức sau:

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

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước bằng tiền mặt thông qua việc người tham gia đấu giá xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá (có thông tin rõ ràng, chính xác và còn hiệu lực) tại địa điểm giao dịch của Ngân hàng theo Thông báo về việc trả tiền đặt trước.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển

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

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

1. Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 26/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc). Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

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

2. Đối tượng được tham gia đấu giá và điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Đối tượng tham gia đấu giá: Cá nhân tại xã Quốc Oai từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp đảm bảo đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai 2024 và Điều 3, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ., không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản theo quy định.

- Người tham gia đấu giá: Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ).

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

+ Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

+ Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá. Người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

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

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

- + Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;
- + Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để 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 ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- + Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- + Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- + Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên)
- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (Còn thời hạn) và Giấy xác nhận cư trú của cơ quan đăng ký cư trú theo quy định;
- Tài liệu chứng minh về tiền mua hồ sơ mà người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định của pháp luật (Nếu có).

** Lưu ý:*

- Hồ sơ tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trong thời hạn quy định để xét duyệt điều kiện tham dự phiên đấu giá theo quy định;
- Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).
- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có Văn bản ủy quyền hợp lệ, được công chứng, chứng thực đầy đủ theo quy định pháp luật, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nêu 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...). Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện ủy quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một

thừa đất.

- Người tham gia đấu giá không ghi cụ thể số hiệu thừa đất đăng ký đấu giá khi nộp tiền đặt trước; không tiết lộ thông tin số hiệu thừa đất đăng ký đấu giá cho bất kỳ ai, kể cả khi nộp hồ sơ.

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

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

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

Điều 12. Xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quốc Oai phối hợp với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá và danh sách các thửa đất không đủ điều kiện đưa ra đấu giá tại trụ sở của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quốc Oai và trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

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

- 1. Thời gian tổ chức đấu giá:** 08 giờ 30 phút ngày 13/12/2025 (Thứ bảy).
- 2. Địa điểm tổ chức đấu giá:** Hội trường Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao xã Quốc Oai (*Địa chỉ: Xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội*)
- 3. Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quốc Oai, trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.**

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và cách thức tổ chức đấu giá:

- 1. Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.
- 2. Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.
- 3. Cách thức tổ chức đấu giá:** Đấu giá theo từng vị trí (thửa đất) bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng (01 lần) tại phiên đấu giá, 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 Điều 18 Quy chế này.

Điều 15. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.
- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Nguyên tắc trả giá và xét giá (Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)

- Đấu giá theo từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá 01 lần.
- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Việc đổi phiếu (nếu cần) trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.
- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá là không quá 15 phút (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá) từ khi Đấu giá viên tuyên bố bắt đầu viết phiếu trả giá.
- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Đấu giá viên xem xét các phiếu trả giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp để xác định danh sách Người trúng đấu giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.
- Trường hợp có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá cao nhất đã trả bằng nhau đó). 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.

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

1. Giá trả hợp lệ

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m² đất/năm và bằng giá khởi

điểm cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).

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

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

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá:

Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND xã Quốc Oai phê duyệt, giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất/năm được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phiếu trả giá hợp lệ:

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

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

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

- Phiếu không sửa chữa, tẩy xóa. **Trường hợp viết nhầm, có sai sót thì gạch bỏ và viết lại bên cạnh (đồng thời ký tên bên cạnh phần sửa đó).** Nếu có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, phải ghi đầy đủ các hàng đơn vị triệu, trăm, nghìn đồng theo 01 mét vuông đất trên 01 năm; không được viết tắt.

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

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

Lưu ý: Trường hợp 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, bằng chữ và việc ký tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu trả giá), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ.

4. Phiếu trả giá không hợp lệ:

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu quy định tại khoản 3 điều này.

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

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

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;
- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;
- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm;
- Giá trả không hợp lệ;
- Phiếu trả giá không hợp lệ;
- Rút lại giá đã trả;
- Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1m² đất/năm hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại điều 16 Quy chế này.
- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Quốc Oai xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.
- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

Điều 19. Rút lại giá đã trả:

Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu 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 giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia phiên đấu giá.

Điều 20. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất (giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất, được tính bằng giá trả cho 01m² đất nhân với diện tích thửa đất).

Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (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 đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu có người trả giá liền kề cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên

tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng 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 trúng đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 21. Biên bản đấu giá:

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có 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 nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

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

Điều 22. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa 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 dự phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trước ngày tổ chức phiên đấu giá.
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Người tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu. Tại phiên đấu giá, người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu và Văn bản ủy quyền hợp lệ, được công chứng, chứng thực đầy đủ theo quy định pháp luật, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (*nêu 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...*). Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với

cùng một thửa đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện uỷ quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất.

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

Điều 23. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá:

1. Quyền của người trúng đấu giá

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để 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 thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;
- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Ký biên bản đấu giá;
- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật;
- Nộp đủ và đúng hạn tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế;
- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;
- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan;
- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:
 - + Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt;
 - + Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn xã;
 - + Khi xây dựng xong công trình người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

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

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để 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 ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.
3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.
4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;
5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 26. Điều khoản chung:

- Người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá được hiểu là đã nghiên cứu kỹ các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, các tài liệu và tìm hiểu về thông tin khu đất đấu giá.
- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, đề nghị người đăng ký gia đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người đăng ký tham gia đấu giá.
- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền thuê sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền thuê sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

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

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



Lê Việt Nga

5/1/11

1000

1000

Số: 81.01/2025/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2025

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá Quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội

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

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

2. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản hoặc giấy ủy quyền hợp lệ. Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện ủy quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất).

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

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

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

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

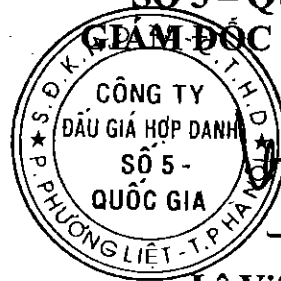
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

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

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

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

**ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 - QUỐC GIA**



Lê Việt Nga

Số: 2692/QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 16 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; 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 các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; số 62/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 219/TTr-NNMT ngày 01/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích do UBND xã Thạch Thán quản lý, với các nội dung sau:

1. Thông tin về địa điểm, diện tích, loại đất của các thửa đất đưa giá đấu giá:

TT	Tên vị trí	Số thửa	Số tờ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Hiện trạng
1	Đồng Sen	1505	5	17.817,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
2	Đồng Sen	1511	5	18.504,4	LNQ	Khu đất có mặt bằng sạch
3	Đồng Sen	1510	5	8.047,6	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
4	Đồng Sen	1515	5	4.247,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
5	Đồng Sen	1504+1494	5	13.480,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
6	Đồng Tran	295	3	13.195,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
Tổng	7 vị trí			75.292,6		

2. Giá khởi điểm được xác định theo bảng giá đất hằng năm theo quy định tại Khoản 2, Điều 56, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Bảng giá đất do UBND thành phố Hà Nội quy định tại Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024, cụ thể:

- Giá đất trồng cây lâu năm là 182.000 đồng/m²;
- Giá đất nuôi trồng thủy sản là 155.000 đồng/m²;

3. Đơn giá thuê đất thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

4. Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 62/2024/NĐ-CP ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội.

(có phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao các cơ quan, đơn vị thực hiện một số nhiệm vụ sau

1. UBND xã Thạch Thán:

a) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, cơ sở pháp lý đối với các thửa đất đưa ra đấu giá; không thực hiện đấu giá đối với các thửa đất không đủ điều kiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

b) Chuẩn bị các điều kiện để tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất công ích cho thuê theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 56 Nghị định

số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; ký hợp đồng thuê đất với người trúng đấu giá theo quy định;

2. Giao phòng Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, đôn đốc UBND xã Thạch Thán tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng các phòng, ban, đơn vị: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Tư pháp; Đội Thuế liên huyện Thạch Thất - Quốc Oai; Kho bạc Nhà nước Khu vực I – Phòng Giao dịch số 12; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thạch Thán và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *(báo cáo)*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND Huyện;
- Chủ tịch UBND Huyện;
- Các PCT UBND Huyện;
- Lưu: VT, Hs.

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



Phạm Quang Tuấn

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với quỹ đất nông nghiệp công ích do UBND xã Thạch Thán quản lý để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai
(Kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/...../2025 của UBND huyện)

PHẦN I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng

Phương án đấu giá này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và nghĩa vụ của Đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp và các đối tượng tham gia đấu giá quyền thuê đất để sản xuất nông nghiệp.

2. Nguyên tắc đấu giá

Việc tổ chức đấu giá phải tuân thủ quy định của pháp luật; đảm bảo tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá.

3. Giải thích từ ngữ

3.1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Là cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã (nơi có đất cho thuê) từ đủ 18 tuổi trở lên, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai tại địa phương, có đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện sản xuất nông nghiệp.

3.2. Giá khởi điểm: Là giá ban đầu thấp nhất của 01m² đất đưa ra đấu giá.

3.3. Bước giá: Là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá trả giá cho 01m² đất.

3.4. Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu của Tổ chức đấu giá) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá, trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên bằng bước giá kế tiếp.

3.5. Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trên phiếu trả giá hợp lệ và là giá trả cho một mét vuông (01m²) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

3.6. Giá trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01m² được công bố tại cuộc đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3.7. Khoản tiền đặt trước: Là một khoản tiền nhất định mà đối tượng tham gia đấu giá phải nộp để xác định trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

3.8. Đồng tiền sử dụng: Trong mọi giao dịch theo Phương án này là đồng tiền Việt Nam (viết tắt là VNĐ).

3.9. Phương thức trả giá lên: Người tham gia đấu giá phải trả giá bằng hoặc cao hơn so với giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3.10. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong phương án này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Thông tin về vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá:

TT	Tên vị trí	Số thửa	Số tờ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Hiện trạng
1	Đồng Sen	1505	5	17.817,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
2	Đồng Sen	1511	5	18.504,4	LNQ	Khu đất có mặt bằng sạch
3	Đồng Sen	1510	5	8.047,6	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
4	Đồng Sen	1515	5	4.247,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
5	Đồng Sen	1504+1494	5	13.480,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
6	Đồng Tran	295	3	13.195,4	LNQ+TSN	Khu đất có mặt bằng sạch
Tổng	7 vị trí			75.292,6		

2. Thời gian, địa điểm xem khu đất đấu giá

a) Thời gian: Được thông báo trong Thông báo mời tham gia đấu giá.

b) Địa điểm: Tại thực địa các thửa đất nông nghiệp công ích đấu giá thuộc xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai.

3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

a) Thời gian: Được thông báo trong Thông báo mời tham gia đấu giá.

b) Địa điểm: Tại trụ sở UBND xã Thạch Thán.

4. Giá khởi điểm của khu đất đấu giá:

Giá khởi điểm được xác định theo bảng giá đất hằng năm theo quy định tại Khoản 2, Điều 56, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Bảng giá đất do UBND thành phố Hà Nội quy định tại Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024, cụ thể:

- Giá đất trồng lúa nước và trồng cây hàng năm là 155.000 đồng/m²;
- Giá đất nuôi trồng thủy sản là 155.000 đồng/m²;
- Đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá tương ứng với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;
- Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5% theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 62/2024/NĐ-CP ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội;

5. Mục đích, hình thức cho thuê và thời hạn cho thuê đất

a) Mục đích sử dụng đất thuê: Sản xuất nông nghiệp (*trồng cây hàng năm; nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm*);

b) Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (*Theo quy định tại Khoản 2, Điều 56, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ*);

c) Thời hạn thuê đất: Thời hạn thuê đất là 10 năm (*Theo quy định tại Khoản 3, Điều 179, Luật đất đai năm 2024*);

6. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

a) Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; mở kết quả công khai.

b) Phương thức đấu giá: Trả giá lên;

Chỉ thực hiện cuộc đấu giá nếu số người đủ điều kiện tham gia tối thiểu là 02 người. Trường hợp không đủ 02 người đăng kí tham gia đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá hoàn lại tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ cho người đã đăng kí tham gia trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày dự định mở cuộc đấu giá.

7. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá quyền thuê đất

a) Thời gian: Được thông báo trong Thông báo mời tham gia đấu giá.

b) Địa điểm: Tại trụ sở UBND xã Thạch Thán.

8. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

UBND xã Thạch Thán lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá được thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Trường hợp không lựa chọn được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thì UBND xã Thạch Thán đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá để tổ chức thực hiện.

9. Đối tượng được tham gia và không được tham gia cuộc đấu giá quyền thuê đất

a) Đối tượng được tham gia

- Đáp ứng quy định tại Khoản 3 Điều 179 Luật Đất đai năm 2024: Cá nhân thường trú tại xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội có nhu cầu thuê đất nông nghiệp công ích để sản xuất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản.

b) Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- Cá nhân không thường trú tại xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội;

- Các đối tượng theo quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14. Gồm:

+ 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 đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

+ Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

10. Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

a) Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và được nộp vào ngân sách Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Người đăng kí tham gia đấu giá hoặc người tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định, như: Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả; Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản bán đấu giá mà người này từ chối mua;

- Người tham gia đấu giá vi phạm quy chế đấu giá quyền thuê đất, vi phạm không thực hiện đúng hợp đồng thuê đất đã ký;

- Người trúng đấu giá bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá. Trong trường hợp này người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; số tiền thuê đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá;

b) Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho khu đất trúng đấu giá.

c) Tiền đặt trước được hoàn trả trong các trường hợp sau: Người không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá; Phiên đấu giá không đủ điều kiện để tổ chức do số lượng người đăng ký và đủ điều kiện tham gia không đủ số lượng theo quy định.

11. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Ngân sách xã (Nguồn kinh phí được hoàn trả từ số tiền thu được khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê thành công).

12. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

Diện tích đất đưa ra đấu giá x giá trúng đấu giá (dự kiến) là **68.516.266 đồng** (*bằng chữ: Sáu mươi tám triệu năm trăm mười sáu nghìn hai trăm sáu mươi sáu đồng*).

13. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá

a) Việc mở cuộc đấu giá: Được tiến hành sau khi đã xác định được danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá.

b) Trình tự tổ chức đấu giá

- Mở đầu cuộc đấu giá, người điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, bộ phận giúp việc, thông báo nội quy của buổi đấu giá; điểm danh người tham gia đấu giá; giới thiệu khu đất đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);

- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá và hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

- Người điều hành cuộc đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá và công bố thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu không quá 10 (mười) phút;

- Sau khi hết thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu sẽ tiến hành xét giá công khai, tại chỗ ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá bỏ hợp lệ, trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá. Kết quả được xếp hạng theo giá bỏ từ cao xuống thấp;

- Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, người điều hành cuộc đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

- Trường hợp người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và bị tịch thu tiền đặt trước nộp ngân sách Nhà nước;

- Trường hợp sau khi người điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu người trả giá liền kề không chấp nhận trúng đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

14. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

a) Trách nhiệm của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá.

- Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và lập biên bản xử lý đối với đối tượng tham gia đấu giá có hành vi gây rối trật tự cuộc đấu giá, thông đồng, móc nối để đìm giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

- Dừng cuộc đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền để xử lý khi phát hiện có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá, hành vi thông đồng, móc nối để đìm giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Đơn vị thực hiện đấu giá quyền thuê đất có các nghĩa vụ sau

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền thuê đất;

- Tổ chức thực hiện đấu giá theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, phương án đấu giá được phê duyệt;

- Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định phương án đấu giá;

- Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình đấu giá; tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng giải quyết khiếu nại phát sinh sau cuộc đấu giá; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- Thẩm định điều kiện, đối tượng tham gia phiên đấu giá;

- Tổ chức đấu giá quyền thuê đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; theo phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Báo cáo người có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

15. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá

a) Người tham gia đấu giá có các quyền

- Được tham dự cuộc đấu giá nếu đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật, phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến khu đất đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá sẽ được trả lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá có các trách nhiệm

- Chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật, phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá;

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ và nộp khoản tiền đặt trước theo đúng quy định trong hồ sơ mời tham gia đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng giờ, đúng địa điểm để tham gia phiên đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tại phiên đấu giá (do gặp thiên tai, tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải thông báo cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá và có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc; nếu không có lý do chính đáng là vi phạm quy chế đấu giá;

- Khi đến tham gia đấu giá, người tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình Chứng minh thư nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) và Giấy ủy quyền hợp lệ (trường hợp ủy quyền) cho Đơn vị tổ chức đấu giá.

16. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá (Thực hiện Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

a) Người trúng đấu giá có các quyền

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Được bàn giao đất trúng đấu giá tại thực địa.

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật.

b) Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ

- Ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng thuê đất;

- Thanh toán đầy đủ tiền thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật có liên quan;

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật;

17. Niêm yết, công khai hồ sơ mời đấu giá quyền thuê đất; hồ sơ tham gia đấu giá

a) Việc niêm yết, thông báo công khai thư mời đấu giá quyền thuê đất được thực hiện tại Cổng thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai, trụ sở UBND xã Thạch Thán, Trung tâm văn hóa thông tin và thể thao huyện, Đài truyền thanh xã Thạch Thán, nhà văn hóa các thôn có đất đấu giá. Trên nội dung thư

mời đấu giá quyền thuê đất có đường dẫn đến nội dung hồ sơ mời đấu giá. Hồ sơ mời đấu giá được in, tải miễn phí.

b) Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền thuê đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc phiên đấu giá quyền thuê đất.

c) Hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền thuê đất gồm:

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền thuê đất.
- Phương án đấu giá quyền thuê đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Trích lục vị trí thửa đất;
- Quy định điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp Đăng ký tham gia đấu giá.
- Đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu kèm theo được thực hiện công khai trên Cổng thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai*);
- Hướng dẫn số tiền phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền thuê đất theo quy định và việc hoàn trả lại số tiền này sau khi tổ chức đấu giá quyền thuê đất;
- Tên đơn vị và số hiệu tài khoản của đơn vị nhận tiền đăng ký tham gia đấu giá;

Đơn vị nhận tiền đăng ký tham gia đấu giá: UBND xã Thạch Thán; Địa chỉ: xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, Hà Nội.

- Chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày tổ chức đấu giá, UBND xã Thạch Thán có trách nhiệm xác nhận tính đầy đủ và thời gian thực hiện niêm yết để làm căn cứ tổ chức đấu giá quyền thuê đất theo quy định.

- UBND xã Thạch Thán lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết, thông báo công khai trong hồ sơ mời tham gia đấu giá.

18. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền thuê đất

- Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Đơn vị tổ chức đấu giá thực hiện xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định, đảm bảo điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá, thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại trụ sở UBND xã Thạch Thán.

- Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền thuê đất: Đơn vị tổ chức đấu giá quyền thuê đất mời đại diện cơ quan Thanh tra, Tư pháp và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá.

19. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất và ký hợp đồng thuê đất

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm bàn giao hồ sơ đấu giá cho UBND xã Thạch Thán, phòng Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu

UBND huyện ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất theo quy định.

20. Nộp tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, UBND xã Thạch Thán gửi thông báo nộp tiền thuê đất cho người trúng đấu giá;

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của UBND xã Thạch Thán, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo quy định.

21. Hủy kết quả đấu giá quyền thuê đất, quyết định đấu giá không thành, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất

a) Các trường hợp hủy kết quả đấu giá quyền thuê đất

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá, Hội đồng đấu giá có hành vi thông đồng, móc nối, đùm giã trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin đấu giá, sai lệch hồ sơ tham gia đấu giá hoặc sai lệch kết quả đấu giá.

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất. Người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, số tiền thuê đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

b) Các trường hợp ban hành quyết định đấu giá không thành

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;
- Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

- Người tham gia đấu giá vi phạm quy chế đấu giá quyền sử dụng đất;

- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá.

- Người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước

22. Giao đất trên thực địa và ký hợp đồng thuê đất cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền thuê đất, UBND xã Thạch Thán có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện việc bàn giao đất tại thực địa, lập hồ sơ ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

PHẦN III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Phòng Nông nghiệp và Môi trường, các phòng ban, đơn vị có liên quan, UBND xã Thạch Thán, người tham gia đấu giá và các cá nhân khác có liên quan phải nghiêm túc thực hiện phương án đấu giá này./.

Số: 3682/QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 11 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh một số nội dung tại Phương án kèm theo các Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp công ích trên địa bàn các xã, thị trấn

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; 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 các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; số 62/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 884/TTr-NNMT ngày 04/6/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Điều chỉnh một số nội dung tại các Phương án kèm theo các Quyết định của UBND huyện, gồm: (1) Quyết định số 7490/QĐ-UBND ngày 04/12/2024; (2) Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 11/01/2025; (3) Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 24/01/2025; (4) Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày

27/02/2025; (5) Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 27/02/2025; (6) Quyết định số 1463/QĐ-UBND ngày 19/3/2025; (7) Quyết định số 1464/QĐ-UBND ngày 19/3/2025; (8) Quyết định số 1830/QĐ-UBND ngày 04/4/2025; (9) Quyết định số 1831/QĐ/UBND ngày 04/4/2025; (10) Quyết định số 1966/QĐ-UBND ngày 11/4/2025; (11) Quyết định số 2044/QĐ-UBND ngày 14/4/2025; (12) Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 26/4/2025; (13) Quyết định số 2510/QĐ-UBND Ngày 06/5/2025; (14) Quyết định số 2638/QĐ-UBND ngày 12/5/2025; (15) Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025, cụ thể:

Từ:

“19. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất và ký hợp đồng thuê đất

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm bàn giao hồ sơ đấu giá cho UBND xã, thị trấn, phòng Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu UBND huyện ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất theo quy định.

20. Nộp tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, UBND xã, thị trấn gửi thông báo nộp tiền thuê đất cho người trúng đấu giá;

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của UBND xã, thị trấn, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo quy định”

Thành:

“19. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất và ký hợp đồng thuê đất: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho UBND xã, thị trấn nơi có đất để ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

20. Nộp tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất:

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất với UBND các xã, thị trấn nơi có đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo quy định”;

2. Các nội dung khác tại các Quyết định nêu trên giữ nguyên, không thay đổi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng các phòng, ban, đơn vị: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Tư pháp; Đội Thuế liên huyện Thạch Thất - Quốc Oai; Kho bạc Nhà nước Khu vực I – Phòng Giao dịch số 12; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Quang Tuấn*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND Huyện;
- Chủ tịch UBND Huyện;
- Các PCT UBND Huyện;
- Lưu: VT, Hs. *Quang Tuấn*

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

(báo cáo);



Phạm Quang Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ QUỐC OAI**

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

Số: 2304/QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 03 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, một số nội dung của phương án kèm Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 và Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUỐC OAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH13;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 126/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tư pháp: số 19/2024/BTP về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/BTP quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

Căn cứ Quyết định 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 phía bán thông qua đấu giá

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 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; số 3368/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc giao, điều chỉnh dự toán ngân sách địa phương thành phố Hà Nội năm 2025 khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai;

Căn cứ Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc điều chỉnh một số nội dung tại Phương án kèm theo các Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp công ích trên địa bàn các xã, thị trấn

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 230/TTr-KT ngày 02/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Điều chỉnh nội dung tại các Phương án kèm theo các Quyết định:

- (1) Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của UBND huyện Quốc Oai,
 - (2) Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Quốc Oai,
- cụ thể:

1. Điều chỉnh, sửa đổi các một số nội dung tại phương án đấu giá:

*** Sửa đổi điểm 3.1 Điều 3 Phần I như sau:**

3.1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Là cá nhân có đăng ký thường trú tại xã (nơi có đất cho thuê) từ đủ 18 tuổi trở lên, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai tại địa phương, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện sản xuất nông nghiệp.

*** Sửa đổi điểm b Điều 3 Phần II như sau:**

b) Địa điểm: Được thông báo trong Thông báo mời tham gia đấu giá

*** Sửa đổi điểm b Điều 6 Phần II như sau:**

Trường hợp không đủ số lượng người đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoàn lại tiền đặt trước cho người đã đăng ký tham gia trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến mở phiên đấu giá

*** Sửa đổi Điều 10 Phần II như sau:**

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu

giá tài sản 2016 và Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

*** Sửa đổi điểm c Điều 10 Phần II như sau:**

c) Tiền đặt trước được hoàn trả trong các trường hợp sau: Người không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá; Phiên đấu giá không đủ điều kiện để tổ chức do số lượng người đăng ký và đủ điều kiện tham gia không đủ số lượng theo quy định.

*** Sửa đổi gạch đầu dòng thứ 5, điểm b Điều 13 Phần II như sau:**

- 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.

*** Sửa đổi điểm a Điều 17 Phần II như sau:**

a) Việc niêm yết, thông báo công khai thông báo mời đấu giá quyền thuê đất được thực hiện tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, Cổng thông tin điện tử UBND xã Quốc Oai, trụ sở UBND xã Quốc Oai, trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, nơi tổ chức phiên đấu giá. Trên nội dung thông báo mời đấu giá quyền thuê đất có đường dẫn đến nội dung đăng tải hồ sơ mời tham gia đấu giá.

*** Sửa đổi điểm c Điều 17 Phần II như sau:**

c) Hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền thuê đất gồm:

- Thông báo mời tham gia đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất;
- Quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Trích lục vị trí khu đất, vị trí các thửa đất;
- Tài liệu khác liên quan đến tài sản đấu giá.

*** Bổ sung vào điểm b Điều 21 Phần II như sau:**

- Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá.

2. Thay thế từ, cụm từ tại một số điểm, điều trong phương án đấu giá:

- Thay cụm từ “UBND Huyện” thành “UBND xã”.
- Thay cụm từ “Huyện Quốc Oai” thành “Xã Quốc Oai”.
- Thay cụm từ “xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai” thành “Xã Quốc Oai”.
- Thay cụm từ “Phòng Nông nghiệp và Môi trường” thành “Phòng Kinh tế”.

- Thay cụm từ “Phòng Tài chính - Kế hoạch” thành “Phòng Kinh tế”
- Thay cụm từ “Tổ chức đấu giá” thành “Tổ chức hành nghề đấu giá”
- Thay cụm từ “Luật Đấu giá tài sản năm 2016” thành “Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15”
- Thay cụm từ “Cuộc đấu giá” thành “Phiên đấu giá”
- Thay cụm từ “Cổng thông tin điện tử huyện” thành “Cổng thông tin điện tử xã”

* **Lý do điều chỉnh:** Cập nhật nội dung theo quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15, Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP 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 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.

2. Các nội dung khác: Các nội dung khác không thay đổi được giữ nguyên theo Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội) và Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc điều chỉnh một số nội dung tại Phương án kèm theo các Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp công ích trên địa bàn các xã, thị trấn và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Chánh văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng các phòng ban đơn vị: Phòng Kinh tế, Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND xã; (để báo cáo)
- Các Phó CT UBND xã;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Hữu Sơn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ THẠCH THÁN**

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

Số: 127 /QĐ-UBND

Thạch Thán, ngày 11 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá và giá trả hợp lệ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THẠCH THÁN

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Tổ chức tin dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi 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; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất; tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

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

Căn cứ Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội quy định về mức tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ % thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ % thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của UBND huyện

Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai;

Xét đề nghị của công chức Địa chính - Xây dựng xã.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm, bước giá và giá trả hợp lệ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai. Cụ thể như sau:

TT	Tên vị trí	Số thửa	Diện tích (m ²)	Giá đất tại Quyết định số 71/2024/QĐ UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 20/12/2024 (đồng/m ²)	Giá khởi điểm làm cơ sở tổ chức đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp (đồng/m ² /năm)	Bước giá (đồng/m ² /năm)
1	Đồng Sen	1505	17.817,4	182.000	910	100
2	Đồng Sen	1511	18.504,4	182.000	910	100
3	Đồng Sen	1510	8.047	182.000	910	100
4	Đồng Sen	1515	4.247,4	182.000	910	100
5	Đồng Sen	1504+1494	13.480,4	182.000	910	100
6	Đồng Tran	295	13.195,4	182.000	910	100

Giá trả hợp lệ tối thiểu phải bằng giá khởi điểm. Người tham gia đấu giá khi trả giá thì thực hiện trả giá theo quy định về bước giá. Công thức giá trả hợp lệ như sau: “Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá” (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv))

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 xã Thạch Thán ban hành Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá tài sản quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp có trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện đấu giá thuê đất đảm bảo nghiêm túc, đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản được quy định tại Điều 56 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ.

- Hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan Thuế. Sau khi tổ chức đấu giá, UBND xã có trách nhiệm gửi báo cáo tổng hợp kết quả đấu giá các khu đất trên cho UBND huyện; Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện; Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Văn phòng - Thống kê xã; Công chức: Kế toán - Ngân sách xã; Địa chính xã; Tư pháp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Phạm Quang Tuấn Phó CT UBND huyện (để b/c);
- Lưu: VT, Đc(05b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Vương Đức Lập

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ QUỐC OAI**

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

Số: 378IQĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 30 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với quỹ đất nông nghiệp công ích (06 vị trí) do UBND xã Thạch Thán cũ (nay là xã Quốc Oai) quản lý để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUỐC OAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH13 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

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

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

Căn cứ Quyết định 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố: số 3536/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 về việc thành lập Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng trực thuộc UBND xã, phường sau sắp xếp trên cơ sở tổ chức lại các Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng cấp huyện và Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện; số 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 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; số 3368/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc giao, điều chỉnh dự toán ngân sách địa phương thành phố Hà Nội năm 2025 khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ các Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai; Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND huyện Quốc Oai về việc điều chỉnh một số nội dung tại phương án kèm theo các Quyết định phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp công ích trên địa bàn các xã, thị trấn;

Căn cứ Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND xã Thạch Thán về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá và giá trả hợp lệ để tổ chức đấu giá QSD đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai;

Căn cứ Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập Ban Quản lý dự án Đầu tư – hạ tầng trực thuộc UBND xã, phường sau sắp xếp trên cơ sở tổ chức lại các Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng cấp huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện;

Căn cứ Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của UBND xã Quốc Oai về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Quốc Oai;

Căn cứ Quyết định số 2304/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của UBND xã Quốc Oai về việc điều chỉnh một số nội dung của phương án kèm Quyết định số 2692/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 và Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội).

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 302/TTr-KT ngày 24/10/2025

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp đối với quỹ đất nông nghiệp công ích (6 vị trí) trên địa bàn xã Thạch Thán, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Quốc Oai, thành phố Hà Nội).

1. Thông tin các vị trí đất đấu giá:

TT	Tên vị trí	Số thửa	Số tờ	Diện tích (m²)	Loại đất	Hiện trạng
1	Đồng Sen	1505	5	17.817,4	LNQ+TSN	

2	Đồng Sen	1511	5	18.504,4	LNQ	
3	Đồng Sen	1510	5	8.047,6	LNQ+TSN	
4	Đồng Sen	1515	5	4.247,4	LNQ+TSN	
5	Đồng Sen	1504+1494	5	13.480,4	LNQ+TSN	
6	Đồng Tran	295	3	13.195,4	LNQ+TSN	
Tổng	6 vị trí			75.292,6		

2. Cơ cấu sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất thuê: Sản xuất nông nghiệp (trồng cây hàng năm; nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm);

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm (Theo quy định tại Khoản 2, Điều 56, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP);

- Thời hạn thuê đất: Thời hạn thuê đất là 10 năm (Theo quy định tại Khoản 3, Điều 179, Luật đất đai số 31/2024/QH15).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HDND và UBND xã, Trưởng các phòng ban đơn vị: Phòng Kinh tế, Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Đảng ủy xã;
- TT HĐND xã; (để báo cáo)
- Chủ tịch UBND xã;
- Các PCT UBND xã;
- Như điều 2;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Hữu Sơn
Nguyễn Hữu Sơn

