

Số: 45 /TB-QLDA

Phú Xuyên, ngày 27 tháng 11 năm 2025

## THÔNG BÁO

Về việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá QSD đất tại khu Đồng Vườn,  
thôn Nam Quất, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá Tài sản;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 172/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ hoạt động 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 ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc

gia, chi phí sử dụng Công Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định số 6761/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 8.694,2m<sup>2</sup> đất tại xã Nam Triều, huyện Phú Xuyên cho UBND huyện Phú Xuyên để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đồng Vườn, thôn Nam Quất, xã Nam Triều, huyện Phú Xuyên;

Căn cứ Văn bản số 1415/UBND-NC ngày 21/4/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện quy định của pháp luật về đấu giá tài sản trên địa bàn thành phố;

Căn cứ các Quyết định của UBND xã Phú Xuyên số 1446/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Đồng Vườn, thôn Nam Quất, xã Phú Xuyên; số 1447/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 phê duyệt giá khởi điểm và bước giá để đấu giá QSD đất ở tại khu Đồng Vườn, thôn Nam Quất, xã Phú Xuyên; số 1448/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu Đồng Vườn, thôn Nam Quất, xã Phú Xuyên;

Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên thông báo công khai việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, gồm các nội dung như sau:

### 1. Tên đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản

- Đơn vị có tài sản: Ủy ban nhân dân xã Phú Xuyên.
- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá tài sản: Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phú Xuyên.
- Địa chỉ: tiểu khu Thao Chính, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

### 2. Tên tài sản, số lượng, diện tích, giá khởi điểm đưa ra đấu giá.

#### 2.1. Khu Đồng Vườn, thôn Nam Quất, xã Phú Xuyên:

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá trị thửa đất (đồng)	Bước giá (đồng)
<i>Khu Đồng Vườn, thôn</i>	01	124,34	3.430.000	426.486.200	1.000.000
	02	96,17	3.430.000	329.863.100	
	03	91,69	3.430.000	314.496.700	
	04	87,21	3.430.000	299.130.300	
	05	82,73	3.430.000	283.763.900	
	06	76,25	3.430.000	261.537.500	

Vi trí đầu giá QSD đất	Tên thửa đất đầu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá trị thửa đất (đồng)	Bước giá (đồng)
Khu Đông Vườn, thôn Nam Quát, xã Phú Xuyên	07	72,00	3.430.000	246.960.000	1.000.000
	08	72,00	3.430.000	246.960.000	
	09	72,00	3.430.000	246.960.000	
	10	72,00	3.430.000	246.960.000	
	11	72,00	3.430.000	246.960.000	
	12	72,00	3.430.000	246.960.000	
	13	72,00	3.430.000	246.960.000	
	14	72,00	3.430.000	246.960.000	
	15	70,00	3.430.000	240.100.000	
	16	114,66	3.430.000	393.283.800	
	17	80,00	3.430.000	274.400.000	
	18	80,00	3.430.000	274.400.000	
	19	80,00	3.430.000	274.400.000	
	20	80,00	3.430.000	274.400.000	
	21	78,00	3.430.000	267.540.000	
	22	78,00	3.430.000	267.540.000	
	23	80,00	3.430.000	274.400.000	
	24	80,00	3.430.000	274.400.000	
	25	80,00	3.430.000	274.400.000	
	26	80,00	3.430.000	274.400.000	
27	80,00	3.430.000	274.400.000		
28	80,50	3.430.000	276.115.000		
29	111,25	3.430.000	381.587.500		
30	80,00	3.430.000	274.400.000		
31	80,00	3.430.000	274.400.000		
Khu Đông Vườn, thôn Nam Quát, xã Phú Xuyên	32	123,80	3.430.000	424.634.000	
	33	99,52	3.430.000	341.353.600	
	34	89,21	3.430.000	305.990.300	
	35	78,91	3.430.000	270.661.300	
	36	81,49	3.430.000	279.510.700	
	37	113,57	3.430.000	389.545.100	

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá trị thửa đất (đồng)	Bước giá (đồng)
	38	80,00	3.430.000	274.400.000	
	39	80,00	3.430.000	274.400.000	
	40	80,00	3.430.000	274.400.000	
	41	80,00	3.430.000	274.400.000	
	42	80,00	3.430.000	274.400.000	
	43	115,17	3.430.000	395.033.100	
	44	97,35	3.430.000	333.910.500	
	45	75,84	3.430.000	260.131.200	

### 3. Tiêu chí lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Căn cứ các quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15. Các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có nhu cầu nộp hồ sơ đăng ký theo các tiêu chí quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp, cụ thể như sau:

TT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
<b>I</b>	<b>Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố</b>	
1.	Có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Đủ điều kiện
2.	Không có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Không đủ điều kiện
<b>II</b>	<b>Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá</b>	<b>19,0</b>
1.	<b>Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá</b>	<b>10,0</b>
1.1	Có địa chỉ trụ sở ổn định, rõ ràng (số điện thoại, địa chỉ thư điện tử...), trụ sở có đủ diện tích làm việc	5,0
1.2	Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện	5,0
2.	<b>Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá</b>	<b>5,0</b>
2.1	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khi bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (có thể được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)	2,0

2.2	Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại nơi tổ chức phiên đấu giá (được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)	3,0
3.	Có trang thông tin điện tử của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đang hoạt động ổn định, được cập nhật thường xuyên Đổi với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì dùng Trang thông tin điện tử độc lập hoặc Trang thông tin thuộc Công Thông tin điện tử của Sở Tư pháp	2,0
4.	Có Trang thông tin đấu giá trực tuyến được phê duyệt hoặc trong năm trước liên kê đã thực hiện ít nhất 01 cuộc đấu giá bằng hình thức trực tuyến	1,0
5.	Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá	1,0
III	Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả (Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án)	16,0
1.	Phương án đấu giá đề xuất được hình thức đấu giá, bước giá, số vòng đấu giá có tính khả thi và hiệu quả cao	4,0
1.1	Hình thức đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0
1.2	Bước giá, số vòng đấu giá khả thi, hiệu quả	2,0
2.	Phương án đấu giá đề xuất việc bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, khả thi, thuận tiện (địa điểm, phương thức bán, tiếp nhận hồ sơ)	4,0
3.	Phương án đấu giá đề xuất được đổi tương và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá	4,0
3.1	Đổi tương theo đúng quy định của pháp luật	2,0
3.2	Điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với quy định pháp luật áp dụng đổi với tài sản đấu giá	2,0
4.	Phương án đấu giá đề xuất giải pháp giám sát việc tổ chức đấu giá hiệu quả; chống thông đồng, đùn giá, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự của phiên đấu giá	4,0
IV	Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản	57,0
1.	Tổng số cuộc đấu giá đã tổ chức trong năm trước liên kê (bao gồm cả cuộc đấu giá thành và cuộc đấu giá không thành)	15,0
1.1	Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
1.1	Dưới 20 cuộc đấu giá	12,0
1.2	Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá	13,0
1.3	Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá	14,0
1.4	Từ 70 cuộc đấu giá trở lên	15,0
2.	Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liên kê Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7,0
2.1	Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào)	4,0
2.2	Từ 10 cuộc đấu giá thành đến dưới 30 cuộc đấu giá thành	5,0

2.3	Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50 cuộc đấu giá thành	6,0
2.4	Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên	7,0
3.	<b>Tổng số cuộc đấu giá thành có chênh lệch giữa giá trúng so với giá khởi điểm trong năm trước liền kề</b> (Người có tài sản không yêu cầu nộp hoặc cung cấp bản chính hoặc bản sao hợp đồng, quy chế cuộc đấu giá và các tài liệu có liên quan) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7,0
3.1	Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch)	4,0
3.2	Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc	5,0
3.3	Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc	6,0
3.4	Từ 50 cuộc trở lên	7,0
4.	<b>Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên</b> (Người có tài sản đấu giá không yêu cầu nộp bản chính hoặc bản sao hợp đồng) Người có tài sản chấm điểm theo cách thức dưới đây. Trường hợp kết quả điểm là số thập phân thì được làm tròn đến hàng phần trăm. Trường hợp số điểm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dưới 1 điểm (bao gồm cả trường hợp 0 điểm) thì được tính là 1 điểm.	3,0
4.1	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (A) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên nhiều nhất (Y cuộc) thì được tối đa 3 điểm	3,0
4.2	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (B) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề (U cuộc) thì số điểm được tính theo công thức: Số điểm của B = $(U \times 3)/Y$	
4.3	Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (C) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề tiếp theo (V cuộc) thì số điểm được tính tương tự theo công thức nêu trên: Số điểm của C = $(V \times 3)/Y$	
5.	<b>Thời gian hoạt động trong lĩnh vực đấu giá tài sản tính từ thời điểm có Quyết định thành lập hoặc được cấp Giấy đăng ký hoạt động (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực)</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	7,0
5.1	Có thời gian hoạt động dưới 05 năm	4,0
5.2	Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm	5,0
5.3	Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm	6,0
5.4	Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên	7,0
6.	<b>Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4,0

6.1	01 đấu giá viên	2,0
6.2	Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên	3,0
6.3	Từ 05 đấu giá viên trở lên	4,0
7.	<b>Kinh nghiệm hành nghề của đấu giá viên là Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của Công ty đấu giá hợp danh, Giám đốc doanh nghiệp tư nhân (Tính từ thời điểm được cấp Thẻ đấu giá viên theo Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc đăng ký danh sách đấu giá viên tại Sở Tư pháp theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc Thẻ đấu giá viên theo Luật đấu giá tài sản hoặc thông tin về danh sách đấu giá viên trong Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản)</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	4,0
7.1	Dưới 05 năm	2,0
7.2	Từ 05 năm đến dưới 10 năm	3,0
7.3	Từ 10 năm trở lên	4,0
8.	<b>Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	5,0
8.1	Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên	3,0
8.2	Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên	4,0
8.3	Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên	5,0
9.	<b>Số thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc khoản tiền nộp vào ngân sách Nhà nước đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trong năm trước liền kề, trừ thuế giá trị gia tăng (Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính và số thuế thực nộp được cơ quan thuế xác nhận bằng chứng từ điện tử; đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì có văn bản về việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước)</b> Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	5,0
9.1	Dưới 50 triệu đồng	3,0
9.2	Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng	4,0
9.3	Từ 100 triệu đồng trở lên	5,0
V	<b>Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định</b>	8,0
1	Trong năm 2025 đã từng ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với người có tài sản đấu giá (Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên trước sáp nhập) và đã tổ chức cuộc đấu giá thành theo hợp đồng đó.	3,0
<b>Tổng số điểm</b>		<b>95</b>



- Tổ chức đấu giá tài sản phải cung cấp các tài liệu chứng minh các nội dung yêu cầu trên.

- Hồ sơ đăng kí tham gia tổ chức phiên đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuẩn bị, có dấu xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm đối với các thông tin giấy tờ, tài liệu chứng minh các tiêu chí trong hồ sơ đăng kí tham gia của mình và gửi kèm theo bản đánh máy hoặc bản chụp các giấy tờ, tài liệu chứng minh trong hồ sơ đăng kí tham gia lựa chọn của mình.

#### **4. Phương pháp đánh giá lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:**

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn là tổ chức đấu giá có tổng điểm cao nhất. Trường hợp có từ hai tổ chức đấu giá trở lên có cùng tổng điểm cao nhất bằng nhau thì Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Phú Xuyên xem xét, báo cáo UBND xã quyết định lựa chọn một trong các tổ chức đó.

- Trường hợp đến hết ngày nộp hồ sơ đăng kí tham gia lựa chọn mà chỉ có một tổ chức đấu giá tài sản đăng kí thì Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Phú Xuyên xem xét, báo cáo UBND xã quyết định lựa chọn tổ chức đó nếu đáp ứng được các quy định của Luật đấu giá Tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp và pháp luật có liên quan.

#### **5. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng kí tham gia tổ chức phiên đấu giá:**

- Các tổ chức hành nghề đấu giá có đủ năng lực, kinh nghiệm phù hợp theo yêu cầu nộp hồ sơ đăng kí trực tiếp tại Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Phú Xuyên từ ngày: **27/11/2025 đến 17 giờ 00 phút 01/12/2025.**

- Địa chỉ: tiểu khu Thao Chính, thị trấn Phú Xuyên, xã Phú Xuyên, thành phố Hà Nội. (Đối diện trụ sở UBND xã Phú Xuyên). Liên hệ đ/c Dương Thanh Hải – Trưởng Bộ phận PTQĐ – GPMB Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng xã Phú Xuyên. SĐT: 0914.264.595.

Hồ sơ đăng kí gồm:

- 01 bản chính văn bản đề nghị đăng kí tham gia tổ chức đấu giá (không niêm phong).

- 01 bộ hồ sơ được đóng thành quyển, để trong phong bì dán kín niêm phong (bao gồm hồ sơ pháp lý, hồ sơ năng lực và tài liệu/hình ảnh chứng minh, có đóng dấu xác nhận của tổ chức đấu giá), bố cục trình bày rõ ràng, nội dung sắp xếp theo thứ tự các tiêu chí nêu trên. Tổ chức hành nghề đấu giá có bảng tự đánh giá, chấm điểm theo nội dung các tiêu chí và phải tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực trong hồ sơ.

