

Số: 136/2025/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

QUY CHẾ

Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội)

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật số: 57/2024/QH15 sửa đổi Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu 2024 có hiệu lực từ ngày 15/01/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành 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 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ 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;

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 Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp

tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Kế hoạch số 45/KH-UBND ngày 22/01/2025 của UBND huyện Gia Lâm về công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 về việc Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá số 01/2025/HĐDVĐG ngày 18/8/2025 giữa Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Phù Đồng với Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội);

Căn cứ Thông báo số 59/TB-QLĐAĐT-HT ngày 28/8/2025 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phù Đồng về một số nội dung phục vụ xây dựng Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội).

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội).

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

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

2. Phiếu trả giá hợp lệ là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức thực hiện đấu giá tài sản). Số tiền trả 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.

3. Giá trả hợp lệ là: Giá do tổ chức tham gia đấu giá trả giá được ghi trong phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phát hành và là giá trả cho tổng giá trị quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm.

Giá tối thiểu căn bằng giá khởi điểm của từng vòng đấu để đấu giá và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

4. Giá trúng đấu giá là: Giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá và được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội công nhận kết quả trúng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá là: Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội) theo quy định của quy chế này, Luật Đấu giá tài sản; Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Khoản tiền đặt trước: Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước bằng hai mươi phần trăm (20%) giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá (theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025).

7. Đồng tiền: Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong quy chế phiên đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH5 ngày 27/6/2024 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá:

3.1. Vị trí, diện tích khu đất:

Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất theo Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 24/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc: Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, cụ thể:

Quy mô, hình thức sử dụng đất:

Trong Tổng diện tích 119.268,3m² đất có:

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là: 44.025,1m²

Trong đó:

+ 34.077,6m² đất nhà ở có mật độ xây dựng 71%; Tầng cao 05 tầng; Số lô đất: 314 lô; Hệ số sử dụng đất 3,55 lần; Dân số dự kiến: 1.256 người; Đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời gian sử dụng đất: Theo thời gian thực hiện dự án đầu tư theo quy định. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được ở ổn định, lâu dài.

+ 9.947,5m² đất xây dựng bãi đỗ xe, trong đó:

Khu đất có ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%; Tầng cao 3 tầng.

03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình.

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; Thời hạn sử dụng đất: theo quy định của pháp luật về đất đai.

- 14.950,3m² đất để xây dựng nhà ở xã hội (thực hiện theo Dự án riêng);

- 60.292,9m² đất, bao gồm:

+ 11.555,4m² đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở;

+ 6.812,2m² đất cây xanh – vườn hoa, thể dục thể thao thành phố;

+ 1.401,8m² đất hạ tầng kỹ thuật;

+ 40.523,5m² đất đường giao thông.

3.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

3.3. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

3.4. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm đã được đăng ký trong:

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Gia Lâm, được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 07/12/2021;

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lâm, được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 08/01/2025.

3.5. Về quy hoạch xây dựng:

Khu đất đấu giá xã Thiên Đức thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9 tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 165/QĐ UBND ngày 9/1/2013, được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 23/5/2019.

3.6. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 28/02/2025, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 1177/QĐ UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm. Trong đó:

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: khoảng 925.900.000.000 đồng (*Chín trăm hai mươi lăm tỷ, chín trăm triệu đồng*) (*là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng*).

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

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (Nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội).

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 - 2028.

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

Tổ chức trúng đấu giá phải đầu tư xây dựng đồng bộ về nhà ở, cơ sở hạ tầng của dự án tại ô đất theo quy hoạch được duyệt; có trách nhiệm đầu tư san nền, hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi đưa vào sử dụng công trình nhà ở tại dự án để phục vụ người dân; khi thực hiện dự án, chủ đầu tư không được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực và khi công trình chưa hoàn thành nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào sử dụng; phối hợp với các cơ quan có liên quan để khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Đất để xây dựng nhà ở xã hội: Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư san nền; xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh và bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm để tổ chức đấu thầu lựa chọn Tổ chức thực hiện dự án theo quy định. (*Theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025*)

Đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao đơn vị ở, đất cây xanh - vườn hoa, thể dục thể thao Thành phố và đất đường giao thông: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để quản lý, tổ chức thực hiện công tác duy tu duy trì theo quy định.

Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư, xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt; bàn giao cho chính quyền địa phương để quản lý, sử dụng theo quy định.

3.7. Mục đích, hình thức sử dụng đất (Theo Quyết định 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025):

Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất như sau:

- Đối với 34.077,6m² đất để xây dựng nhà ở thấp tầng. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với 9.947,5m² đất để xây dựng bãi đỗ xe (gồm khu đất ký hiệu P1 có mật độ xây dựng 50%, tầng cao 03 tầng, 03 khu đất ký hiệu từ P2 đến P4 không xây dựng công trình). Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.8. Giá khởi điểm đấu giá và bước giá:

- **Giá khởi điểm của vòng 1** là giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (theo Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội), cụ thể:

Giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội là: 2.441.019.104.474 đồng, làm tròn **2.441.019.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm bốn mươi mốt tỷ, không trăm mười chín triệu đồng).

Trong đó:

- + Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 34.077,6 m² đất nhà ở thấp tầng là: 70.134.342 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất là: 2.390.010.067.000 đồng.

- + Giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với 9.947,5 m² đất khu đất bãi đỗ xe là: 5.127.825 đồng/m², tương ứng giá trị quyền sử dụng đất thuê là: 51.009.037.474 đồng.

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

- Bước giá áp dụng cho tất cả các vòng đấu là:

Bước giá tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ

thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) là: **20.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

Điều 4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Người có tài sản đấu giá): Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng, địa chỉ: Thôn Thượng, xã Phù Đồng, TP. Hà Nội.

Đơn vị được Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm”: Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Phù Đồng, địa chỉ: số 05, ngõ 505 đường Ninh Hiệp, xã Phù Đồng, TP. Hà Nội.

Điều 5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Giấy đăng ký hoạt động số 01/TP-ĐKHH do Sở Tư pháp Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/08/2017.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Hồng Hạnh - Chức vụ: Chủ tịch HĐQTV.

Địa chỉ tại: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

Số điện thoại: 0243.211.5234

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

Tổ chức tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: **09/09/2025; 10/09/2025 và 11/09/2025.**

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

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày): **Từ 08h00' ngày 29/08/2025 đến 17h00' ngày 13/09/2025.**

Lưu ý: Người mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đem theo bản sao giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức; nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ, kèm theo bản sao căn cước công dân của người được giới thiệu hoặc ủy quyền.

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

Điều 8. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước; thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

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

2. Tiền đặt trước (căn cứ theo điểm c, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị theo giá khởi điểm của khu đất đấu giá, cụ thể: **488.203.800.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tám tỷ, hai trăm linh ba triệu, tám trăm nghìn đồng).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc): **Từ 08h00' ngày 23/09/2025 đến 17h00' ngày 25/09/2025.**

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

+ Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;

+ Số tài khoản: 030068430999 Tại: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank);

+ Nội dung: (Tên tổ chức tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội).

- Trong trường hợp khoản tiền đặt trước của Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá báo có vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt sau **17 giờ 00 phút ngày 25/09/2025** thì Tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức trúng đấu giá. Trường hợp tổ chức trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c, khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì tổ chức trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

4. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Tổ chức không trúng đấu giá và không vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước theo tài khoản chính chủ Tổ chức đã cung cấp.

Lưu ý: Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Tổ chức chịu.

Điều 9. Điều kiện, cách thức, thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; những người không được đăng ký tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ:

1. Điều kiện tham gia đấu giá: Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai 2024; khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023 và quy định của pháp luật khác có liên quan, cụ thể:

a) Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai 2024;

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư: Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án theo Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm:

Tt	Khoản mục chi phí	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất	2.441.019.000.000	Quyết định số 2566/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND thành phố HN
2	Vốn đầu tư của dự án dự kiến	925.900.000.000	Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND thành phố HN
	Tổng cộng	3.366.919.000.000	

Như vậy, Tổ chức tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm không thấp hơn: $20\% \times 3.366.919.000.000 = 673.383.800.000$ đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi ba tỷ, ba trăm tám mươi ba triệu, tám trăm nghìn đồng).

Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đấu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là $80\% \times 3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000$ đồng (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Việc xác định doanh nghiệp sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

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

đ) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

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

g) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Tổ chức cung cấp bản sao có chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở (có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

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

h1) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h2) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:

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

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

- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

i) Nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ theo quy định tại khoản 4 Điều này.

2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

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

đ) Tổ chức không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 Luật đất đai 2024.

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

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ (quy định tại khoản 4 Điều này) và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian, địa điểm tại Quy chế này.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

a) Giấy giới thiệu của Tổ chức tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Tổ chức), kèm theo bản sao chứng thực căn cước của người nộp hồ sơ.

b) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu): Tổ chức tham gia đấu giá phải điền đầy đủ thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên đóng dấu.

c) Bản sao chứng thực giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Tổ chức tham gia đấu giá phải có chức năng kinh doanh bất động sản và hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động kinh doanh bất động sản).

d) Bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức tham dự đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu).

e) Văn bản cam kết của Tổ chức về việc đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

f) Đầy đủ các giấy tờ chứng minh đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá, cụ thể:

- Hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của Tổ chức thực hiện dự án theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều này là bản gốc hoặc bản sao chứng thực các tài liệu sau:

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

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

- Tài liệu chứng minh Tổ chức có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Tổ chức cung cấp bản sao có chứng thực tài liệu chứng minh Tổ chức có ít nhất một dự án đầu tư xây dựng nhà ở (có phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng đạt tối thiểu từ 70% so với dự án đấu giá) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (nộp tiền sử dụng đất) hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài liệu chứng minh được phát hành trong vòng 10 năm gần nhất tính đến ngày ban hành hồ sơ đấu giá.

- Danh mục các dự án đầu tư mà Tổ chức đang thực hiện (nếu có) tính đến thời điểm nộp hồ sơ (thông tin cụ thể về số lượng các dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, quy mô tính chất từng dự án, tổng mức đầu tư dự án, khối lượng dự án đã thực hiện, khối lượng dự án chưa thực hiện,...). Tổ chức cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực.

Trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có văn bản cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ theo quy định của pháp luật của

từng dự án (bao gồm cả dự án đầu giá thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Bản chính Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án: Tổ chức phải có văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho Tổ chức vay vốn để thực hiện dự án (đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà Tổ chức tham gia đầu giá huy động là 80% tổng vốn đầu tư dự kiến để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **80% x 3.366.919.000.000 = 2.693.535.200.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm chín mươi ba tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng).

- Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quy định tại điểm h2, khoản 1, Điều này.

- Có văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Bản chính Văn bản cam kết của Tổ chức về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đầu giá đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa cả nước (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác).

Trường hợp Tổ chức trúng đầu giá, trước khi được phê duyệt kết quả trúng đầu giá, Tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

g) Có báo cáo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

h) Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) kèm theo bản sao chứng thực Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) của người được ủy quyền; Trường hợp Chứng minh

thư nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của Người đại diện Tổ chức tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại).

Tổ chức tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của các tài liệu, hồ sơ; tính chính xác của thông tin, tài liệu để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá; không sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá.

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức tham gia đấu giá cho Tổ công tác xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Giám sát việc thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (nay là xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội) làm cơ sở xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

5. Người đại diện của Tổ chức tham gia đấu giá.

Người đại diện của Tổ chức tham gia đấu giá là người đại diện theo pháp luật hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Tổ chức tham gia đấu giá. Trường hợp người đại diện của Tổ chức tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước phiên đấu giá.

Điều 10. Xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá:

Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 11. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 14 giờ 00 phút ngày 29/09/2025 (Thứ Hai) tại Khách sạn Dolce by Wyndham Hanoi Golden Lake – Địa chỉ: B7 Giảng Võ, phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.

Điều 12. Hình thức, phương thức đấu giá, điều kiện tổ chức phiên đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng (tối thiểu 03 (ba) vòng bắt buộc).
2. Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên.
3. Số Tổ chức tham gia tối thiểu là 02 (hai) tổ chức đáp ứng đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế phiên đấu giá.

Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức cuộc bán đấu giá, nếu không đủ số lượng Tổ chức tham gia đấu giá theo quy định thì Ủy ban nhân dân xã Phù Đồng quyết định tạm dừng tổ chức cuộc bán đấu giá. Tổ chức đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, hoặc chấp nhận chờ đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

Điều 13. Trình tự tổ chức phiên đấu giá, nguyên tắc trả giá và xác định Tổ chức trúng đấu giá:

1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

a. 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 Tổ chức tham gia đấu giá;
- Đọc Nội quy, Quy chế phiên đấu giá;
- Giới thiệu tài sản đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của Tổ chức tham gia đấu giá (nếu có);
- 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 điểm b, khoản này.

b. Tiến hành đấu giá:

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Tổ chức tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) được yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng. Hết thời gian ghi phiếu, Tổ chức tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Tổ chức tham gia đấu giá.

Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị Tổ chức tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả các Tổ chức tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá, Tổ chức đã trả giá hợp lệ tại vòng đấu giá cuối cùng được xác định là Tổ chức trúng đấu giá, Đấu giá viên công bố Tổ chức trả giá cao nhất và công bố Tổ chức đó là Tổ chức trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

+ Tất cả những Tổ chức tham gia đấu giá đều không trả giá tiếp hoặc tất cả phiếu trả giá của các Tổ chức không hợp lệ thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những Tổ chức tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định Tổ chức trúng đấu giá là Tổ chức có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) Tổ chức tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là Tổ chức trúng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai Tổ chức trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng trả mức giá trả hợp lệ cao nhất thì đấu giá viên tổ chức cho những Tổ chức này bốc thăm để chọn ra Tổ chức trúng đấu giá.

+ Trường hợp Tổ chức trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành. Tổ chức rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại Phương án, quy chế đấu giá.

+ Tổ chức tham gia phiên đấu giá phải tham gia qua 03 vòng đấu giá bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 03 vòng trả giá thì coi như vi phạm quy chế cuộc đấu giá. Tổ chức không tham gia hết 03 vòng trả giá bắt buộc bị tước quyền tham gia đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo. Trường hợp sau 03 vòng trả giá bắt buộc, đến một vòng đấu bất kỳ, Tổ chức từ chối tham gia đấu giá thì viết vào phiếu trả giá là “không tiếp tục tham gia đấu giá”. Tổ chức không trả giá tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại phiên đấu giá và phải 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.

3. Xác định tổ chức trúng đấu giá:

Việc xác định Tổ chức trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và trả giá hợp lệ cao nhất.

- **Phiếu trả giá hợp lệ** (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá bằng chữ để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy

định trên phiếu trả giá (ngoài trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp. Tổ chức đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá tiếp sẽ phải xác nhận đồng ý vào phiếu trả giá.

Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì coi như vi phạm quy chế đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý theo quy định;

Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá nếu bỏ dưới mức giá khởi điểm của từng vòng đấu thì coi như không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

- Người trúng đấu giá là Tổ chức có giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng hoặc Tổ chức bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định, được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức trúng đấu giá được ghi nhận vào biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên, người trúng đấu giá ký xác nhận.

Điều 14. Nội quy phiên đấu giá:

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

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

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

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

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

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

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

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (theo khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản):

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

b) 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, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

d1) 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;

d2) 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;

d3) 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;

đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) 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;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức tham gia đấu giá:

a. Quyền của Tổ chức tham gia đấu giá:

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

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

- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, 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 Lạc Việt trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

b. Nghĩa vụ của Tổ chức tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 và Quy chế Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe, công viên cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tại khu đất xã Thiên Đức, huyện Gia Lâm (Nay là xã Phù Đồng, TP. Hà Nội) đã được Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành;

- Nộp khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Tổ chức tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản uỷ quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được nhận uỷ quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận uỷ quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và tuân thủ Nội quy phiên đấu giá.

Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Phù Đồng và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Không được rút đơn khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá hoặc từ chối 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).

Điều 17. Quyền và trách nhiệm của Tổ chức trúng đấu giá:

a. Tổ chức trúng đấu giá có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

+ Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.

+ Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Tổ chức trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ Trước khi trình phê duyệt kết quả trúng đấu giá, tổ chức phải cung cấp văn bản bổ sung xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các địa phương (nếu thực hiện dự án ở các địa phương khác) nơi Tổ chức đã từng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: xác nhận Tổ chức không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

+ Thực hiện đầy đủ phương án đấu giá được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 và quy chế cuộc đấu giá.

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

Điều 18. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức phiên đấu giá:

1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá: Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

2. 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 truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

3. 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.

Trường hợp giá liên kế cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liên kế không chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp này, người trả giá liên kế không bị tịch thu khoản tiền đặt trước) thì phiên đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị tước quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả trong các trường hợp nêu trên và được xử lý theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

Điều 19. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì coi như không tham gia phiên đấu giá.

- Tổ chức tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức đấu giá đã công bố kết quả xác định điều kiện.

- Người tham gia đấu giá (đại diện Tổ chức) trả giá thấp hơn giá khởi điểm theo quy định của vòng đấu; Người tham gia đấu giá không tham gia trả giá vòng đấu đầu tiên bắt buộc theo quy định.

- Người tham gia đấu giá (đại diện Tổ chức) rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người trúng đấu giá.

- Trường hợp Tổ chức trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liên kế trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liên kế là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành. Tổ chức rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại phương án đấu giá.

- Tổ chức đã trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà rút lại giá đã trả trước khi Người điều hành phiên đấu giá công bố Tổ chức trúng đấu giá thì phiên đấu giá đối với lô đất này coi như không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Tổ chức trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng khi sau đó không còn Tổ chức tiếp tục tham gia đấu giá).

- Khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố Tổ chức trúng đấu giá mà Tổ chức này từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì lô đất coi như đấu giá không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Tổ chức trúng đấu giá khi là Tổ chức trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà không còn Tổ chức nào khác tiếp tục tham gia đấu giá).

- Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá nêu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Tổ chức đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp Tổ chức không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

- Tổ chức trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo quy định.
- Các trường hợp vi phạm quy định không được nhận lại khoản tiền đặt trước tại Khoản 6, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, Tổ chức tham gia đấu giá bị coi là vi phạm quy chế đấu giá và từng trường hợp cụ thể được xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 20. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

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

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.
- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

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

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

Điều 21. Tổ chức thực hiện:

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, các tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LẠC VIỆT**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Giang