

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 ĐỐI VỚI 40 THỬA ĐẤT TẠI
ĐIỂM ĐẤU GIÁ HK-04 THÔN HOÀNG XÁ, XÃ YÊN LĂNG**

(TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ 08 GIỜ 30 PHÚT NGÀY 09/02/2026)

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

(Hồ sơ đã mua, miễn trả lại)

Hà Nội, năm 2026

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 tham khảo)
3	Quy chế cuộc đấu giá
4	Nội quy phòng đấu giá
5	Tài liệu về QSDĐ tại xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội
5.1	<i>Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ</i>
5.2	<i>Quyết định phê duyệt giá khởi điểm</i>
5.3	<i>Quyết định đấu giá QSDĐ</i>
5.4	<i>Sơ đồ khu đất</i>

Số: 45/2026/TB-ĐGS5

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với 40 thửa đất
tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND xã Yên Lãng giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, 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 (Chi tiết diện tích, giá khởi điểm, giá trị theo giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Phụ lục kèm theo Thông báo này):

STT	Tên dự án	Số lượng thửa đất đấu giá	Diện tích	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Hình thức, phương thức đấu giá
1	Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng	40 thửa đất	Tổng diện tích: 3.902,21 m ² , các thửa đất có diện tích từ 81,88 m ² đến 110,00 m ²	5.790.000 đồng/m ²	- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu 02 vòng đấu giá. - Phương thức đấu giá: Trá giá lên.

* Giá khởi điểm đấu giá:

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01: Là giá khởi điểm đã được UBND xã Yên Lãng phê duyệt theo thẩm quyền.

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi: Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

* Bước giá áp dụng:

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 35.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Bằng chữ: Ba mươi lăm triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 1.000.000 đồng/01 bước giá /01m² (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

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

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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 nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu 02 vòng đấu giá; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 02, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND xã phê duyệt cộng thêm bước giá vòng 1 và bước giá vòng 2 thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

3.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3.3. Cách thức tổ chức đấu giá: Đấu giá từng thửa đất.

Chi tiết về cách thức trả giá, giá khởi điểm của các vòng đấu 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, điều kiện tham gia đấu giá: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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.

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:

- Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Yên Lãng (<https://yenlang.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 xã Yên Lãng 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 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026 (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: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng (Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội) hoặc 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 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026 (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: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng (Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội) hoặc 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). Phiếu đăng ký tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Phiếu đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Phiếu đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia phiên đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước).

b. Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);

c. Chứng từ xác định khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

d. Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (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 mua hồ sơ mời tham gia đấu giá** (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính): 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

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.

- **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 (50% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt).

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

Đ 1 4
ÔNG
JIÁ H
SỐ
JỐC
LIẾ

Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 8630006886

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Thái Hà



* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 0301000018888

Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Vietcombank chi nhánh Hoàn Kiếm



* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 3140222265555

Mở tại: Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)- chi nhánh Đông Anh



Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: “...*Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC...*” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với *thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng.*

Ví dụ: Nguyễn Văn A, CCCD 012345678910 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với 02 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

*** 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,...

- 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 đăng ký tham gia đấu giá đã nộp. Nếu 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 "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 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026. 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 xã Yên Lãng hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được xếp lịch hẹn đi xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp là ngày 02/02/2026, 03/02/2026 và 04/02/2026 (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 09/02/2026 (Thứ hai).

- Địa điểm: Hội trường HĐND-UBND xã Yên Lãng (Địa chỉ: Thôn 1, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội)

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước ít nhất 60 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 hoặc Giấy 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 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.

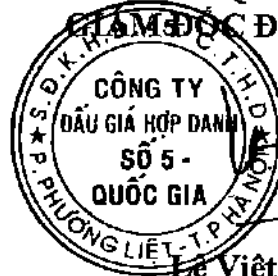
Mọi thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia; Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội. ĐT: 024.37.622.619

Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- Công thông tin điện tử UBND xã Yên Lãng;
- UBND xã Yên Lãng;
- Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng xã Yên Lãng;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

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

CHẤM ĐỌC ĐIỀU HÀNH



Lê Việt Nga

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026

PHỤ LỤC

Chi tiết diện tích, giá khởi điểm, giá trị theo giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia
đầu giá quyền sử dụng đất đối với 22 thửa đất tại Điểm đầu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng
(Kèm theo Thông báo số 45/2026/TB-ĐGS5 ngày 22/01/2025 của Công ty Đầu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia)

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/ hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (Đồng)	Bước giá (Đồng/m ²)	
							Tại vòng đầu giá số 01	Từ vòng đầu giá số 02 trở đi
1	LÔ 2-09	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
2	LÔ 2-10	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
3	LÔ 2-11	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
4	LÔ 2-12	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
5	LÔ 2-13	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
6	LÔ 2-14	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
7	LÔ 2-15	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
8	LÔ 2-16	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000	35.000.000	1.000.000
9	LÔ 2-25	105,80	5.790.000	306.000.000	100.000	612.582.000	35.000.000	1.000.000
10	LÔ 2-26	103,71	5.790.000	300.000.000	100.000	600.480.900	35.000.000	1.000.000
11	LÔ 2-27	101,62	5.790.000	294.000.000	100.000	588.379.800	35.000.000	1.000.000
12	LÔ 2-28	99,53	5.790.000	288.000.000	100.000	576.278.700	35.000.000	1.000.000
13	LÔ 2-29	97,45	5.790.000	282.000.000	100.000	564.235.500	35.000.000	1.000.000
14	LÔ 2-30	95,36	5.790.000	276.000.000	100.000	552.134.400	35.000.000	1.000.000
15	LÔ 2-31	93,27	5.790.000	270.000.000	100.000	540.033.300	35.000.000	1.000.000
16	LÔ 2-32	91,18	5.790.000	263.000.000	100.000	527.932.200	35.000.000	1.000.000

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/ hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (Đồng)	Bước giá (Đồng/m ²)	
							Tại vòng đầu giá số 01	Từ vòng đầu giá số 02 trở đi
17	LÔ 3-01	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000	35.000.000	1.000.000
18	LÔ 3-02	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000	35.000.000	1.000.000
19	LÔ 3-03	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000	35.000.000	1.000.000
20	LÔ 3-04	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000	35.000.000	1.000.000
21	LÔ 3-05	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000	35.000.000	1.000.000
22	LÔ 3-06	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000	35.000.000	1.000.000
23	LÔ 3-07	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000	35.000.000	1.000.000
24	LÔ 3-08	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000	35.000.000	1.000.000
25	LÔ 3-09	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000	35.000.000	1.000.000
26	LÔ 3-10	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000	35.000.000	1.000.000
27	LÔ 3-11	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000	35.000.000	1.000.000
28	LÔ 3-12	104,50	5.790.000	302.000.000	100.000	605.055.000	35.000.000	1.000.000
29	LÔ 3-13	103,02	5.790.000	298.000.000	100.000	596.485.800	35.000.000	1.000.000
30	LÔ 3-14	100,53	5.790.000	291.000.000	100.000	582.068.700	35.000.000	1.000.000
31	LÔ 3-15	98,05	5.790.000	283.000.000	100.000	567.709.500	35.000.000	1.000.000
32	LÔ 3-16	95,56	5.790.000	276.000.000	100.000	553.292.400	35.000.000	1.000.000
33	LÔ 3-17	93,08	5.790.000	269.000.000	100.000	538.933.200	35.000.000	1.000.000
34	LÔ 3-18	90,59	5.790.000	262.000.000	100.000	524.516.100	35.000.000	1.000.000
35	LÔ 3-19	93,55	5.790.000	270.000.000	100.000	541.654.500	35.000.000	1.000.000
36	LÔ 3-20	90,63	5.790.000	262.000.000	100.000	524.747.700	35.000.000	1.000.000
37	LÔ 3-21	87,72	5.790.000	253.000.000	100.000	507.898.800	35.000.000	1.000.000
38	LÔ 3-22	84,80	5.790.000	245.000.000	100.000	490.992.000	35.000.000	1.000.000
39	LÔ 3-23	81,88	5.790.000	237.000.000	100.000	474.085.200	35.000.000	1.000.000
40	LÔ 3-24	82,88	5.790.000	239.000.000	100.000	479.875.200	35.000.000	1.000.000

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

**Quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại Điểm đấu giá
HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng**

Kính gửi: - Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng
- 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 45/2026/TB-ĐGS5 ngày 22/01/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với 40 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất ký hiệu: tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng 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 vi phạm, chấp hành tốt các quy định, không nợ thuế, nộp thuế đầy đủ theo quy định của pháp luật về Luật Đất đai;
4. 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 hoặc bị cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật có liên quan;
5. 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 2026

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

Số: 19/2026/QC-ĐG

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở đối với 40 thửa đất tại
Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng**

Căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 37/2024/QH15;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15;
- Nghị định của Chính Phủ: 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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; Số 172/2014/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;
- Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá Quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật đất đai;
- 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 của UBND thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc 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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định của UBND xã Yên Lãng: Số 2522/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 về việc giao đất để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội; Số 55/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất ở tại điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng; Số 54/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất ở tại điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng; Số 63/QĐ-UBND ngày 14/01/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất ở tại điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng;
- 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 Yên Lãng 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 ở đối với 40 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng.

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 40 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng 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 giá quyền sử dụng đất ở đối với 40 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 40 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng.

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 ở đối với 40 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng.

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 sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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 Yên Lãng tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc: 02/02/2026, 03/02/2026 và 04/02/2026 (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 mời 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 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026 (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: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng (Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội) hoặc 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: tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Yên Lãng (<https://yenlang.hanoi.gov.vn/>); Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: (<https://daugiaso5.vn/>); Tham khảo trực tiếp tại trụ sở Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

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 Yên Lãng 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	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)
1	LÔ 2-09	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
2	LÔ 2-10	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
3	LÔ 2-11	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
4	LÔ 2-12	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
5	LÔ 2-13	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
6	LÔ 2-14	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
7	LÔ 2-15	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
8	LÔ 2-16	110,00	5.790.000	318.000.000	100.000	636.900.000
9	LÔ 2-25	105,80	5.790.000	306.000.000	100.000	612.582.000
10	LÔ 2-26	103,71	5.790.000	300.000.000	100.000	600.480.900
11	LÔ 2-27	101,62	5.790.000	294.000.000	100.000	588.379.800
12	LÔ 2-28	99,53	5.790.000	288.000.000	100.000	576.278.700
13	LÔ 2-29	97,45	5.790.000	282.000.000	100.000	564.235.500
14	LÔ 2-30	95,36	5.790.000	276.000.000	100.000	552.134.400
15	LÔ 2-31	93,27	5.790.000	270.000.000	100.000	540.033.300
16	LÔ 2-32	91,18	5.790.000	263.000.000	100.000	527.932.200
17	LÔ 3-01	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000
18	LÔ 3-02	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000
19	LÔ 3-03	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000
20	LÔ 3-04	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000
21	LÔ 3-05	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000
22	LÔ 3-06	90,00	5.790.000	260.000.000	100.000	521.100.000
23	LÔ 3-07	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000
24	LÔ 3-08	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000
25	LÔ 3-09	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000
26	LÔ 3-10	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000
27	LÔ 3-11	97,50	5.790.000	282.000.000	100.000	564.525.000
28	LÔ 3-12	104,50	5.790.000	302.000.000	100.000	605.055.000
29	LÔ 3-13	103,02	5.790.000	298.000.000	100.000	596.485.800
30	LÔ 3-14	100,53	5.790.000	291.000.000	100.000	582.068.700
31	LÔ 3-15	98,05	5.790.000	283.000.000	100.000	567.709.500
32	LÔ 3-16	95,56	5.790.000	276.000.000	100.000	553.292.400
33	LÔ 3-17	93,08	5.790.000	269.000.000	100.000	538.933.200
34	LÔ 3-18	90,59	5.790.000	262.000.000	100.000	524.516.100
35	LÔ 3-19	93,55	5.790.000	270.000.000	100.000	541.654.500
36	LÔ 3-20	90,63	5.790.000	262.000.000	100.000	524.747.700
37	LÔ 3-21	87,72	5.790.000	253.000.000	100.000	507.898.800
38	LÔ 3-22	84,80	5.790.000	245.000.000	100.000	490.992.000

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (Đồng/m ²)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/hồ sơ/thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)
39	LÔ 3-23	81,88	5.790.000	237.000.000	100.000	474.085.200
40	LÔ 3-24	82,88	5.790.000	239.000.000	100.000	479.875.200

*** Quy định về giá khởi điểm:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND xã Yên Lãng phê duyệt theo thẩm quyền. (Chi tiết tại Điều 8 Quy chế này)

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi:** Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

*** Bước giá áp dụng:**

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 35.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Bằng chữ: Ba mươi lăm triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 1.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

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 mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):** 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một 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 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026 (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 tài

sản theo thông tin sau:

Tên chủ tài khoản: Công ty Đầu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 8630006886

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Thái Hà



* Tên chủ tài khoản: Công ty Đầu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 0301000018888

Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Vietcombank chi nhánh Hoàn Kiếm



* Tên chủ tài khoản: Công ty Đầu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 3140222265555

Mở tại: Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)- chi nhánh Đông Anh



Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: “...*Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC...*” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với *thửa đất Điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng.*

*** 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 đăng ký tham gia đấu giá đã nộp. Nếu 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 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026. 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:

- Tổ chức hành nghề 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 tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 23/01/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 04/02/2026 (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: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng (Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội) hoặc 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: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 hoặc giấy 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.

+ Người bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3, Nghị quyết số 66.11.2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

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). Phiếu đăng ký tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Phiếu đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Phiếu đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia phiên đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước).

- Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);

- Chứng từ xác định khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (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).

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 Yên Lãng 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.

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 phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 09/02/2026 (Thứ hai).
2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường HĐND-UBND xã Yên Lãng (Địa chỉ: Thôn 1, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội)
3. Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng, trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu 02 vòng đấu giá; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 02, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND xã phê duyệt cộng thêm bước giá vòng 1 và bước giá vòng 2 thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

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. Cách thức tiến hành bỏ phiếu:

1. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.
- Thời gian viết Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: không quá 10 phút.
- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá;
- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.
- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo.
- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng;

2. Một số tình huống quy định cụ thể tại cuộc đấu giá:

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá” trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.
- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ trong 02 vòng đấu giá đầu tiên bắt buộc mà:
 - + Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND xã phê duyệt cộng thêm bước giá vòng 1 và bước giá vòng 2, thì được xem xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.
 - + Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND xã phê

duyet cộng thêm bước giá vòng 1 và bước giá vòng 2, 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 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.

- Trường hợp sau khi kết thúc 02 vòng đấu giá đầu tiên bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo:

+ Chỉ còn một người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và có mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá (Tất cả những người tham gia đấu giá khác có phiếu trả giá không hợp lệ hoặc không tiếp tục đấu giá hoặc vi phạm quy chế cuộc đấu giá) thì được xác định là người trúng đấu giá.

+ Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người 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 người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá.

+ Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất, Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá hợp lệ 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.

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 và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả bằng số và bằng chữ 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,...vv).

- Giá trả mà người tham gia đấu giá ghi trên phiếu trả giá phải phù hợp với công thức trả giá, trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá nhưng sai quy định về bước giá thì là giá trả không hợp lệ, không được xét giá theo quy định.

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá (đồng/m²).

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

Giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất tại vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng hoặc tại vòng đấu giá mà thửa đất chỉ còn một người tham gia đấu giá, 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 (trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc).
- Giá trả hợp lệ và phù hợp với công thức trả giá theo quy định.
- 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; 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 của vòng đấu giá;
- 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 01 m² đất tại vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng (*Vòng đấu giá cuối cùng là vòng đấu giá mà không còn ai tham gia trả giá*) hoặc tại vòng đấu giá mà thửa đất chỉ còn một người tham gia đấu giá, hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại khoản 2 điều 16 Quy chế này. Việc xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 02 vòng đấu giá bắt buộc.
- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng 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 cuộc 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 trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục đấu 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.

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 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 gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản 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 và tiền mua hồ sơ đấu giá 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, 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 gia phiên đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu. Tại phiên đấu giá, người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu và văn bản hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc 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...).

- Khi tham dự phiên đấu giá trực tiếp, người tham gia đấu giá phải có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 60 phút, xuất trình bản chính Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) để làm thủ tục tham dự phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ Nội quy phòng đấu giá.

- 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 phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 -- Quốc Gia và Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Yên Lãng, đồng thời phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Người tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá.

- 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, chất lượng tài sản 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 huyện;

+ 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 gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
2. Bị tước 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 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 sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền 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

GIẤY ĐỌC ĐIỀU HÀNH



Lê Việt Nga

Số: 19/2026/NQ-DG

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

**Phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 40 thửa đất tại Điểm đấu giá HK-04
thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng**

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 Yên Lãng (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 cuộc 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 cuộc 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 dìm giá thì bị tước quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

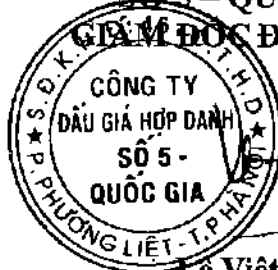
9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy 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

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Lê Việt Nga

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ YÊN LĂNG**

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

Số: 55 /QB-UBND

Yên Lăng, ngày 13 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất
ở tại điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lăng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN LĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2025;

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15
ngày 27/6/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày
27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; 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 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật
đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/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;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội
đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố
và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: 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 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số
37/2024/QH15; 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 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; 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 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ
quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường

hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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 hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 6734/STNMT-KTĐ ngày 01/8/2024 về việc hướng dẫn triển khai công tác xác định giá đất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 5168/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 về việc phê duyệt dự án; 4832/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội 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;

Căn cứ Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc giao đất để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc phân công công tác của Chủ tịch UBND xã, các phó chủ tịch UBND và Ủy viên UBND xã Yên Lãng, nhiệm kỳ 2021-2026;

Căn cứ Kế hoạch số 05/KH-UBND ngày 07/01/2026 của UBND xã Yên Lãng về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Yên Lãng;

Xét Tờ trình số 3/TTTr-KT ngày 13/01/2026 của phòng Kinh tế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 87 thửa đất tại điểm HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng (chi tiết theo phương án đính kèm).

Điều 2. Giao Ban quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt, đúng theo quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã; Trưởng các phòng Kinh tế; Ban quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng; Đội thuế 18 thành phố Hà Nội; Phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà Nước khu vực I thành phố Hà Nội và các tổ chức; cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để th/hiện);
- Đ/c Chủ tịch UBND xã (để b/cáo);
- CPVP UBND xã;
- Lưu: VP. KT(Trưởng 10b).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Quách Sĩ Dũng



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

PHƯƠNG AN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng
(Kèm theo Quyết định số: 55/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Yên Lãng, TP Hà Nội)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá QSD đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 5168/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 về việc phê duyệt dự án; số 4832/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển chủ đầu tư và đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đấu tư các dự án đấu tư công, các nhiệm vụ khác khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc giao đất để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 05/KH-UBND ngày 07/01/2025 của UBND xã Yên Lãng về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Yên Lãng;

Căn cứ các Quy định và văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. TỔNG QUAN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

1. Đơn vị tổ chức đấu giá

UBND xã Yên Lãng giao cho Ban QLDA đầu tư - hạ tầng tổ chức thực hiện việc đấu giá; lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này quy định trình tự, thủ tục, phương thức, hình thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội.

3. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật

3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

Vị trí khu đất thuộc thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp khu dân cư thôn Hoàng Xá;
- Phía Đông giáp với tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m và đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp với tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m và khu dân cư thôn Hoàng Xá;

3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất:

+ Cho phép thực hiện các thủ tục đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá QSD đất song song với việc hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án; Tuy nhiên đảm bảo pháp lý theo quy định để giao đất cho người trúng đấu giá QSD đất khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- + Hiện trạng các thửa đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

- Tổng diện tích: 29.929,25 m²; trong đó:
- Đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất: 8.694,65 m²;
- Đất nhà ở xã hội diện tích: 2.275,17 m²;
- Đất cây xanh: 1.546,01 m²
- Đất bãi đỗ xe: 1.212,46 m²
- Đất đường giao thông: 16.200,96 m²;
- Hiện trạng các thửa đất đấu giá là đất trống và đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật; đủ điều kiện tổ chức đấu giá; diện tích các thửa đất đấu giá như sau:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
I	LK I	31,00	2.974,91		
1	LÔ 1-01	1	118,96	102,55	86,21
2	LÔ 1-02	1	96,00	90,24	94,00
3	LÔ 1-03	1	96,00	90,24	94,00
4	LÔ 1-04	1	96,00	90,24	94,00
5	LÔ 1-05	1	96,00	90,24	94,00
6	LÔ 1-06	1	96,00	90,24	94,00
7	LÔ 1-07	1	96,00	90,24	94,00
8	LÔ 1-08	1	96,00	90,24	94,00
9	LÔ 1-09	1	96,00	90,24	94,00
10	LÔ 1-10	1	96,00	90,24	94,00
11	LÔ 1-11	1	96,00	90,24	94,00
12	LÔ 1-12	1	96,00	90,24	94,00
13	LÔ 1-13	1	96,00	90,24	94,00
14	LÔ 1-14	1	96,00	90,24	94,00
15	LÔ 1-15	1	96,00	90,24	94,00
16	LÔ 1-16	1	92,77	90,20	97,23
17	LÔ 1-17	1	119,01	102,58	86,20
18	LÔ 1-18	1	98,21	90,15	91,79
19	LÔ 1-19	1	100,56	90,39	89,89
20	LÔ 1-20	1	102,90	92,01	89,42
21	LÔ 1-21	1	103,40	92,36	89,32
22	LÔ 1-22	1	87,30	87,30	100,00
23	LÔ 1-23	1	111,51	97,79	87,70
24	LÔ 1-24	1	87,17	87,17	100,00
25	LÔ 1-25	1	87,17	87,17	100,00
26	LÔ 1-26	1	87,17	87,17	100,00
27	LÔ 1-27	1	87,17	87,17	100,00
28	LÔ 1-28	1	87,17	87,17	100,00
29	LÔ 1-29	1	87,17	87,17	100,00
30	LÔ 1-30	1	87,17	87,17	100,00
31	LÔ 1-31	1	86,10	86,10	100,00

II	LK 2	32,00	3.485,45		
1	LÔ 2-01	1	119,60	102,95	86,08
2	LÔ 2-02	1	110,00	96,80	88,00
3	LÔ 2-03	1	110,00	96,80	88,00
4	LÔ 2-04	1	110,00	96,80	88,00
5	LÔ 2-05	1	110,00	96,80	88,00
6	LÔ 2-06	1	110,00	96,80	88,00
7	LÔ 2-07	1	110,00	96,80	88,00
8	LÔ 2-08	1	110,00	96,80	88,00
9	LÔ 2-09	1	110,00	96,80	88,00
10	LÔ 2-10	1	110,00	96,80	88,00
11	LÔ 2-11	1	110,00	96,80	88,00
12	LÔ 2-12	1	110,00	96,80	88,00
13	LÔ 2-13	1	110,00	96,80	88,00
14	LÔ 2-14	1	110,00	96,80	88,00
15	LÔ 2-15	1	110,00	96,80	88,00
16	LÔ 2-16	1	110,00	96,80	88,00
17	LÔ 2-17	1	118,77	102,43	86,25
18	LÔ 2-18	1	121,44	104,09	85,71
19	LÔ 2-19	1	119,84	103,10	86,03
20	LÔ 2-20	1	117,75	101,79	86,45
21	LÔ 2-21	1	115,66	100,47	86,87
22	LÔ 2-22	1	113,58	99,14	87,28
23	LÔ 2-23	1	111,49	97,78	87,70
24	LÔ 2-24	1	109,40	96,40	88,12
25	LÔ 2-25	1	105,80	93,99	88,84
26	LÔ 2-26	1	103,71	92,57	89,26
27	LÔ 2-27	1	101,62	91,13	89,68
28	LÔ 2-28	1	99,53	90,04	90,47
29	LÔ 2-29	1	97,45	90,19	92,55
30	LÔ 2-30	1	95,36	90,25	94,64
31	LÔ 2-31	1	93,27	90,22	96,73
32	LÔ 2-32	1	91,18	90,10	98,82
III	LK 3	24,00	2.234,29		
1	LÔ 3-01	1	90,00	90,00	100,00

2	LÔ 3-02	1	90,00	90,00	100,00
3	LÔ 3-03	1	90,00	90,00	100,00
4	LÔ 3-04	1	90,00	90,00	100,00
5	LÔ 3-05	1	90,00	90,00	100,00
6	LÔ 3-06	1	90,00	90,00	100,00
7	LÔ 3-07	1	97,50	90,19	92,50
8	LÔ 3-08	1	97,50	90,19	92,50
9	LÔ 3-09	1	97,50	90,19	92,50
10	LÔ 3-10	1	97,50	90,19	92,50
11	LÔ 3-11	1	97,50	90,19	92,50
12	LÔ 3-12	1	104,50	93,11	89,10
13	LÔ 3-13	1	103,02	92,10	89,40
14	LÔ 3-14	1	100,53	90,37	89,89
15	LÔ 3-15	1	98,05	90,16	91,95
16	LÔ 3-16	1	95,56	90,25	94,44
17	LÔ 3-17	1	93,08	90,21	96,92
18	LÔ 3-18	1	90,59	90,06	99,41
19	LÔ 3-19	1	93,55	90,23	96,45
20	LÔ 3-20	1	90,63	90,06	99,37
21	LÔ 3-21	1	87,72	87,72	100,00
22	LÔ 3-22	1	84,80	84,80	100,00
23	LÔ 3-23	1	81,88	81,88	100,00
24	LÔ 3-24	1	82,88	82,88	100,00
Tổng cộng		87,00	8.694,65		

4. Mục đích, thời gian và hình thức sử dụng đất

- Mục đích sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

5. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá và giá trị thu được

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ tháng 01 năm 2026 đến khi hoàn thành đấu giá hết các thửa đất.
- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 300 tỷ đồng; Số tiền trên sẽ thu nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.
- Phương thức lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá: thực hiện theo điều 56 Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 19/2024/TTBTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn Tổ chức

hành nghề đấu giá tài sản và các quy định hiện hành.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng đang Thông báo lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản; cổng thông tin điện tử xã Yên Lãng và lựa chọn đơn vị tư vấn trên cơ sở các tiêu chí mời tham gia.

6. Nguồn kinh phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo Thông tư 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 và các quy định của pháp luật hiện hành.

III. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá *(Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)*

1.1. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc cơ bản sau:

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

1.2. Điều kiện tổ chức đấu giá

Thừa 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.

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá *(Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).*

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 phiên đấu giá tài sản theo quy định.

2.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 uỷ 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;

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

e) Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại mục 1.

2.3. 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 dự 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 dìm giá, nâng 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 uỷ 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 uỷ 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.

2.4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại Phương án này.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

3.1. Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của các khách hàng sẽ được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cho vào hòm, khóa kín, niêm phong. Trước khi tổ chức đấu giá, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng đất phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức mở niêm phong hòm đựng hồ sơ, bóc phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất, lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Căn cứ vào số lượng người tham gia đấu giá để sắp xếp thời gian tổng hợp, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho phù hợp.

3.2. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ tham gia đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

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

4. Giá khởi điểm, bước giá

4.1. Giá khởi điểm:

Giá khởi điểm để đấu giá do UBND xã Yên Lãng phê duyệt.

Giá khởi điểm từ vòng đấu số 02 trở đi: là giá trả hợp lệ, cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ, cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

4.2. Bước giá:

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 35.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Ba mươi lăm triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 1.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Một triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông) và không giới hạn số lần tăng lên của bước giá tại mỗi vòng đấu giá.

5. Hình thức, phương thức đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 40

Luật đấu giá tài sản)

5.1. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu 02 vòng đấu giá; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 02, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND xã phê duyệt cộng thêm bước giá vòng 1 và bước giá vòng 2 thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

5.2. Phương thức đấu giá

Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

6. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 41 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo trình tự sau đây:

- 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; Giới thiệu khu đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả 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;
- Công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

7. Quy định về tiền mua hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước tham gia đấu giá

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải nộp tiền mua hồ sơ và phải nộp tiền đặt trước, số tiền đặt trước bằng 50% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá).

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá.

Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có 03 tài khoản ngân hàng để nhận khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào 01 trong 03 tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (thông tin cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá). Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số

tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

Người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức tịch thu tiền đặt trước; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản hoặc bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 9 điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia 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.

8. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

8.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu quy hoạch khu đất, mục đích sử dụng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất.
- Sơ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá.
- Quy định về điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Thời gian xem xét thực địa.

8.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản (ghi đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Phiếu đăng ký ghi rõ số hiệu thửa đất tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Phiếu đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Phiếu đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia.

- Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);

- Chứng từ xác định khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

- Hồ sơ tham gia đấu giá được bỏ vào phong bì A4 để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất. Trường hợp các Giấy tờ không công chứng hoặc chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu."

9. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 35, 38, 57 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Thời gian niêm yết việc đấu giá QSD đất, bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ, thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước thực hiện theo quy định hiện hành và theo Thông báo mời tham gia đấu giá của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

10. Cách xác định người trúng đấu giá

Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ:

- Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản); phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. 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 hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá vòng 1 và số nguyên lần bước giá vòng 2. Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá các vòng tiếp theo.

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

*** Cách thức xác định người trúng đấu giá**

- Người trúng đấu giá: là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất sau khi đã thực hiện qua 02 vòng đấu giá bắt buộc. Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 02, đã có mức trả giá

hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND xã phê duyệt cộng thêm 02 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

- Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm.

- Giá trả ghi trên phiếu đấu giá (mặc định): đơn vị tính trên 01 (một) mét vuông. Trường hợp người tham gia đấu giá trả dưới giá khởi điểm thì không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

11. Xử lý các trường hợp phát sinh trong phiên đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 44, 50, 51 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

11.1. Rút lại giá đã trả

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

11.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Sau khi đấu giá viên 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 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 đối với thửa đất đó. 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 (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá liền kề 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.

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 quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì cuộc đấu giá không thành.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt

trước.

11.3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

* 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 đưa ra đấu giá.

IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ PHIÊN ĐẤU GIÁ

12. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Những hành vi sau đây bị coi là vi phạm Phương án đấu giá, bị xử lý tịch thu tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách tham dự đấu giá.

- a) Đã nộp khoản 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.
- e) Bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại Mục 15 của Phương án đấu giá này.

13. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

13.1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập 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 khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.
- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không thuộc trường

hợp không được trả lại tiền đặt trước;

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ trong trường hợp dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

13.2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng trong quá trình đầu tư, xây dựng và thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

14. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

14.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng lập hồ sơ gửi phòng Kinh tế để trình UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Kinh tế trình UBND xã phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc.

14.2. UBND xã ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

15. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

15.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND xã, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

15.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

- Trong thời hạn 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.

- Trong thời hạn 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.

16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

16.1. Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và phối hợp với phòng Kinh tế giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

16.2. Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có văn bản đề nghị phòng Kinh tế tổ chức bàn giao đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

17. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khoản 9 điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024)

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế trình Ủy ban nhân dân xã huỷ quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt cọc của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

- Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

18. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá QSD đất trong trường hợp giao đất ở

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị huỷ, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

- 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- 01 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

19. Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện

19.1. Người tham gia đấu giá vi phạm Phương án đấu giá này, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Phương án đấu giá và quy định của pháp luật.

19.2. Người trúng giá được bàn giao đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

19.3. Bên tổ chức đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

19.4. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, gây thiệt hại cho Nhà nước và những

người tham gia đấu giá, vi phạm quy chế về quản lý, sử dụng đất đai, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

19.5. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai; Luật Dân sự; Luật đấu giá tài sản.

20. Tổ chức thực hiện

20.1. Phòng Kinh tế có trách nhiệm quản lý đất đai, mốc giới tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

21.2. Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo UBND xã xem xét, giải quyết.

Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng, phòng Kinh tế, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Phương án này./

12.2

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ YÊN LĂNG**

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

Số: 54 /QĐ-UBND

Yên Lăng, ngày 13 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87
thửa đất ở tại điểm đấu giá HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lăng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN LĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2025;

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và các Nghị định quy định
chi tiết, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày
27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; 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 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật
đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội
đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố
và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số
6734/STNMT-KTĐ ngày 01/8/2024 về việc hướng dẫn triển khai công tác xác
định giá đất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại Luật Đất đai số
31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính
phủ;

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 5168/QĐ-UBND ngày
25/11/2021 về việc phê duyệt dự án; 4832/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về phê
duyet địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT
khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện
Mê Linh (nay là xã Yên Lăng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thành
phố Hà Nội 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;

Căn cứ Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc giao đất để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc phân công công tác của Chủ tịch UBND xã, các phó chủ tịch UBND và Ủy viên UBND xã Yên Lãng, nhiệm kỳ 2021-2026;

Xét đề nghị số Văn bản số 10/BQLDA-HC ngày 08/01/2026 của Ban quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng và Tờ trình số 30 /TTr-KT ngày 13/01/2026 của phòng Kinh tế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của 87 thửa đất ở tại điểm HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng như sau:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của 87 thửa đất ở (từ Lô 1-01 đến Lô 1-31; từ Lô 2-01 đến Lô 2-32; từ Lô 3-01 đến Lô 3-24) là: 5.790.000 đồng/m² (Bằng chữ: Năm triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

Trong thời gian hiệu lực, nếu giá trong bảng giá đất của UBND thành phố Hà Nội có thay đổi thì Ban quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng có trách nhiệm tổng hợp gửi phòng Kinh tế xem xét, báo cáo UBND xã điều chỉnh theo quy định.

Điều 2. Ban quản lý dự án đầu tư – Hạ tầng có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện theo quy định trước khi tổ chức đấu giá.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng, ngành: Kinh tế; Ban quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng; Đội thuế 18 thành phố Hà Nội; Kho bạc Nhà Nước khu vực I - Phòng giao dịch số 11, thành phố Hà Nội và các tổ chức; cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để th/hiện);
- Đ/c Chủ tịch UBND xã (để b/cáo);
- CPVP UBND xã;
- Lưu: VP. KT(Trường 10b).

KT. CHỦ TỊCH
KHÓ CHỦ TỊCH



Quách Sĩ Dũng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ YÊN LĂNG**

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

Số: 63 /QĐ-UBND

Yên Lăng, ngày 14 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất ở tại điểm đấu giá
HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lăng**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN LĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2025;

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

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15
ngày 27/6/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày
27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; 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 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật
đất đai;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội
đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố
và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ các Thông tư của các Bộ: 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 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số
37/2024/QH15; 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 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; 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 Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ
quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường*

hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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 hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 6734/STNMT-KTĐ ngày 01/8/2024 về việc hướng dẫn triển khai công tác xác định giá đất trên địa bàn Thành phố theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 5168/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 về việc phê duyệt dự án; 4832/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND thành phố Hà Nội 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;

Căn cứ Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc phân công công tác của Chủ tịch UBND xã, các phó chủ tịch UBND và Ủy viên UBND xã Yên Lãng, nhiệm kỳ 2021-2026;

Căn cứ Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Yên Lãng về việc giao đất để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 05/KH-UBND ngày 07/01/2026 của UBND xã Yên Lãng về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn xã Yên Lãng;

Căn cứ Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của UBND xã Yên Lãng về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất ở tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng;

Căn cứ Quyết định số 55 /QĐ-UBND ngày 13 /01/2026 của Chủ tịch UBND xã Yên Lãng về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất ở tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng;

Xét Tờ trình số 32 /TTr-KT ngày 13 /01/2026 của phòng Kinh tế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 87 thửa đất ở tại điểm HK-04 thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng cụ thể như sau:

1. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật**1.1. Vị trí, ranh giới khu đất:**

Vị trí khu đất thuộc thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội.

- *Ranh giới khu đất*

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp khu dân cư thôn Hoàng Xá;
- + Phía Đông giáp với tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp với tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m và khu dân cư thôn Hoàng Xá;

1.2. Diện tích khu đất: 29.929,25 m²; trong đó

- + Đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất: 8.694,65 m²;
- + Đất nhà ở xã hội diện tích: 2.275,17 m²;
- + Đất cây xanh: 1.546,01 m²
- + Đất bãi đỗ xe: 1.212,46 m²
- + Đất đường giao thông: 16.200,96 m²;

1.3. Số lượng thửa đất: 87 thửa với những chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
I	LK 1	31,00	2.974,91		
1	LÔ 1-01	1	118,96	102,55	86,21
2	LÔ 1-02	1	96,00	90,24	94,00
3	LÔ 1-03	1	96,00	90,24	94,00
4	LÔ 1-04	1	96,00	90,24	94,00
5	LÔ 1-05	1	96,00	90,24	94,00
6	LÔ 1-06	1	96,00	90,24	94,00
7	LÔ 1-07	1	96,00	90,24	94,00
8	LÔ 1-08	1	96,00	90,24	94,00
9	LÔ 1-09	1	96,00	90,24	94,00

10	LÔ 1-10	1	96,00	90,24	94,00
11	LÔ 1-11	1	96,00	90,24	94,00
12	LÔ 1-12	1	96,00	90,24	94,00
13	LÔ 1-13	1	96,00	90,24	94,00
14	LÔ 1-14	1	96,00	90,24	94,00
15	LÔ 1-15	1	96,00	90,24	94,00
16	LÔ 1-16	1	92,77	90,20	97,23
17	LÔ 1-17	1	119,01	102,58	86,20
18	LÔ 1-18	1	98,21	90,15	91,79
19	LÔ 1-19	1	100,56	90,39	89,89
20	LÔ 1-20	1	102,90	92,01	89,42
21	LÔ 1-21	1	103,40	92,36	89,32
22	LÔ 1-22	1	87,30	87,30	100,00
23	LÔ 1-23	1	111,51	97,79	87,70
24	LÔ 1-24	1	87,17	87,17	100,00
25	LÔ 1-25	1	87,17	87,17	100,00
26	LÔ 1-26	1	87,17	87,17	100,00
27	LÔ 1-27	1	87,17	87,17	100,00
28	LÔ 1-28	1	87,17	87,17	100,00
29	LÔ 1-29	1	87,17	87,17	100,00
30	LÔ 1-30	1	87,17	87,17	100,00
31	LÔ 1-31	1	86,10	86,10	100,00
II	LK 2	32,00	3.485,45		
1	LÔ 2-01	1	119,60	102,95	86,08
2	LÔ 2-02	1	110,00	96,80	88,00
3	LÔ 2-03	1	110,00	96,80	88,00
4	LÔ 2-04	1	110,00	96,80	88,00
5	LÔ 2-05	1	110,00	96,80	88,00
6	LÔ 2-06	1	110,00	96,80	88,00
7	LÔ 2-07	1	110,00	96,80	88,00
8	LÔ 2-08	1	110,00	96,80	88,00
9	LÔ 2-09	1	110,00	96,80	88,00
10	LÔ 2-10	1	110,00	96,80	88,00
11	LÔ 2-11	1	110,00	96,80	88,00
12	LÔ 2-12	1	110,00	96,80	88,00

13	LÔ 2-13	1	110,00	96,80	88,00
14	LÔ 2-14	1	110,00	96,80	88,00
15	LÔ 2-15	1	110,00	96,80	88,00
16	LÔ 2-16	1	110,00	96,80	88,00
17	LÔ 2-17	1	118,77	102,43	86,25
18	LÔ 2-18	1	121,44	104,09	85,71
19	LÔ 2-19	1	119,84	103,10	86,03
20	LÔ 2-20	1	117,75	101,79	86,45
21	LÔ 2-21	1	115,66	100,47	86,87
22	LÔ 2-22	1	113,58	99,14	87,28
23	LÔ 2-23	1	111,49	97,78	87,70
24	LÔ 2-24	1	109,40	96,40	88,12
25	LÔ 2-25	1	105,80	93,99	88,84
26	LÔ 2-26	1	103,71	92,57	89,26
27	LÔ 2-27	1	101,62	91,13	89,68
28	LÔ 2-28	1	99,53	90,04	90,47
29	LÔ 2-29	1	97,45	90,19	92,55
30	LÔ 2-30	1	95,36	90,25	94,64
31	LÔ 2-31	1	93,27	90,22	96,73
32	LÔ 2-32	1	91,18	90,10	98,82
III	LK 3	24,00	2.234,29		
1	LÔ 3-01	1	90,00	90,00	100,00
2	LÔ 3-02	1	90,00	90,00	100,00
3	LÔ 3-03	1	90,00	90,00	100,00
4	LÔ 3-04	1	90,00	90,00	100,00
5	LÔ 3-05	1	90,00	90,00	100,00
6	LÔ 3-06	1	90,00	90,00	100,00
7	LÔ 3-07	1	97,50	90,19	92,50
8	LÔ 3-08	1	97,50	90,19	92,50
9	LÔ 3-09	1	97,50	90,19	92,50
10	LÔ 3-10	1	97,50	90,19	92,50
11	LÔ 3-11	1	97,50	90,19	92,50
12	LÔ 3-12	1	104,50	93,11	89,10
13	LÔ 3-13	1	103,02	92,10	89,40
14	LÔ 3-14	1	100,53	90,37	89,89

15	LÔ 3-15	1	98,05	90,16	91,95
16	LÔ 3-16	1	95,56	90,25	94,44
17	LÔ 3-17	1	93,08	90,21	96,92
18	LÔ 3-18	1	90,59	90,06	99,41
19	LÔ 3-19	1	93,55	90,23	96,45
20	LÔ 3-20	1	90,63	90,06	99,37
21	LÔ 3-21	1	87,72	87,72	100,00
22	LÔ 3-22	1	84,80	84,80	100,00
23	LÔ 3-23	1	81,88	81,88	100,00
24	LÔ 3-24	1	82,88	82,88	100,00
	Tổng cộng	87,00	8.694,65		

1.4. Hiện trạng khu đất:

Hiện trạng các lô đất đấu giá là đất trống đã giải phóng xong mặt bằng và đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

1.5. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

- Cho phép thực hiện các thủ tục đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá QSD đất song song với việc hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án.

1.6. Thông tin quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:

Khu đất đấu giá được UBND huyện Mê Linh (cũ) chấp thuận theo các Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 về việc phê duyệt dự án; số 4832/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về việc phê duyệt địa điểm và quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm HK-04, thôn Hoàng Xá, xã Hoàng Kim cũ (nay thuộc thôn Hoàng Xá, xã Yên Lãng).

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

- Mục đích sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Đơn vị được UBND xã Yên Lãng giao tổ chức thực hiện đấu giá:

Ban quản lý dự án đầu tư-Hạ tầng xã Yên Lãng địa chỉ thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng.

Điều 2. Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ký hợp đồng thuê tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất tại khu đất nêu trên theo đúng các quy định hiện hành và phương án đấu giá được phê duyệt, đảm bảo đúng tiến độ kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng, Trưởng Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội, Trưởng Phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước khu vực 1, Giám đốc tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để th/hiện);
- Đ/c Chủ tịch UBND xã (để b/cáo);
- CPVP UBND xã;
- Lưu: VP. KT(Trưởng 10b).

KT. CHỦ TỊCH
Đ/c CHỦ TỊCH



Quách Sĩ Dũng

