CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
- HẠ TẦNG XÃ ĐÔNG ANH

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI 12 THỬA ĐẤT THUỘC Ô ĐẤT BT-01 VÀ 02 THỬA ĐẤT THUỘC Ô ĐẤT LK-07 TẠI XÃ ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(Phiên đấu giá tổ chức ngày 05/12/2026)

Người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh

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

Địa chỉ trụ sở: Số 49 Văn Cao, Ngọc Hà, TP Hà Nội

Số điện thoại liên hệ: 0243.2115234 hoặc 086.7523488

Nội, tháng 11 năm 2026

MỤC LỤC HỒ SƠ ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Mục lục hồ sơ
2	Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất
3	Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất
4	Quyết định giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quyết định phê duyệt "Phương án đấu giá quyền sử dụng đất"
6	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
7	Quy chế cuộc đấu giá
8	Mẫu Phiếu đăng ký tham gia đấu giá
9	Mẫu Phiếu trả giá
10	Mẫu Giấy ủy quyền
11	Bản đồ quy hoạch

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 224/2026/TB-ĐGHDLV	*Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt. Địa chỉ trụ sở: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

2. Người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh. Địa chỉ trụ sở: Thôn Đông Anh, xã Đông Anh, Thành Phố Hà Nội.

3. Tài sản đấu giá, đặc điểm vị trí, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá: Quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)	Giá khởi điểm của ô đất (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ (đồng)
I	**LK-7**	**188,12**				
1	LK7-18	98,62	48.239.070	4.757.337.083	951.467.000	**200.000**
2	LK7-20	89,5	49.731.000	4.450.924.500	890.184.000	**200.000**
II	**BT01**	**2.618,79**				
1	BT01-01	152,85	25.463.119	3.892.037.739	778.407.000	**200.000**
2	BT01-02	224,20	24.387.726	5.467.728.169	1.093.545.000	300.000
3	BT01-03	231,48	24.333.045	5.632.613.257	1.126.522.000	300.000
4	BT01-04	238,76	24.260.137	5.792.350.310	1.158.470.000	300.000
5	BT01-05	246,04	24.187.229	5.951.025.823	1.190.205.000	300.000
6	BT01-06	266,77	24.004.959	6.403.802.912	1.280.760.000	300.000
7	BT01-07	168,69	25.171.487	4.246.178.142	849.235.000	**200.000**
8	BT01-08	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
9	BT01-09	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
10	BT01-10	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
11	BT01-11	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
12	BT01-12	226,00	24.369.499	5.507.506.774	1.101.501.000	300.000
	Tổng	**2.806,91**		**73.235.492.486**		

- Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất cụ thể như sau.

- Bước giá áp dụng cho **vòng 1** đối với các ô đất **BT01-01, BT01-06, BT01-07, BT01-12** là: **40.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho **vòng 1** đối với các ô đất còn lại là: **30.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho **vòng 2, vòng 3 đối với tất cả ô đất** là: **2.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).*

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, thửa đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa *(trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá)* vào các ngày: 23/11/2026; 24/11/2026 và 25/11/2026.

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

- Thời gian: Vào hồi **8h30' ngày 05/12/2026 (Thứ bảy).**

- Địa điểm: Hội trường Ủy ban nhân dân xã Đông Anh. Địa chỉ trụ sở: xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Lưu ý: Khách hàng tham dự cuộc đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá muộn nhất trước giờ mở phiên 30 phút để làm thủ tục vào đấu giá.

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 (ba) vòng.

- Phương thức trả giá: Theo phương thức trả giá lên, mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do UBND xã Đông Anh phê duyệt. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

7. Điều kiện, cách thức, thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

7.1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024). Không Thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

7.2. Cách thức, thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định sau:

7.2.1. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá *(liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá*

02 ngày làm việc): **Từ 8h00 ngày 19/11/2026 đến 17h00 ngày 02/12/2026** *(trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ).*

7.2.2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

+ Trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh (Địa chỉ: Thôn Đông Anh, xã Đông Anh, Thành Phố Hà Nội).

Lưu ý: Không bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau 17h00' ngày 02/12/2026.

7.2.3. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm có:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu:

Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá vào một (01) phong bì (ghi tên ở mặt trước, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín).

b. Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn) hoặc Căn cước điện tử (trên app VneID). Trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, hết hạn, bị thu hồi theo quy định, khách hàng phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú.

c. Giấy xác nhận chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản của khách hàng (bản gốc).

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá 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 đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế đấu giá;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh hoặc bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

7.2.4. Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá *(liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc):* **Từ 8h00 ngày 19/11/2026 đến 17h00 ngày 02/12/2026** bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

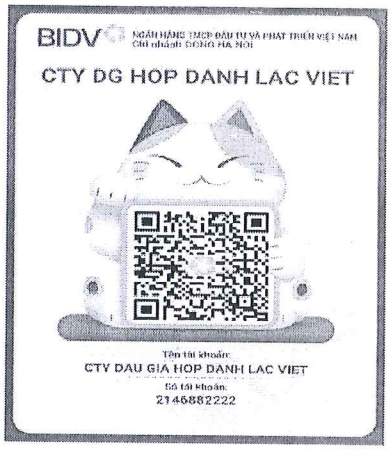
+ Tên tài khoản: **Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt**

+ Số tài khoản: **2146882222**

+ Tại: **Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Đông Hà Nội;**

+ Nội dung: **(Họ tên người tham gia đấu giá) (số CCCD/HC) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất (số lượng) thửa đất tại xã Đông Anh.**

Ví dụ: Nguyễn Văn A 001080123456 NTĐT đấu giá QSD đất 01 thửa tại xã Đông Anh.



Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước có trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00' ngày 02/12/2026 đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất và thực hiện nộp gộp tiền đặt trước cho nhiều thửa đất thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nếu nộp gộp mà ít hơn tổng số tiền đặt trước quy định cho tất cả các thửa đất đã đăng ký, thì toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước ít hơn so với khoản tiền đặt trước của những thửa đất đó thì phải ghi rõ ký hiệu thửa đất muốn nộp tiền đặt trước vào nội dung chuyển tiền.

- Mọi khoản tiền đặt trước nộp ít hơn quy định đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

8. Thời gian xác định điều kiện tham gia đấu giá: Ngày 03/12/2026.

Mọi thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, địa chỉ trụ sở: Số 49 Văn Cao, phường Ngọc Hà, TP. Hà Nội, số ĐT: 0243.2115234 hoặc 086.7523488;

Nơi nhận:
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- UBND xã Đông Anh;
- Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu hồ sơ.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT
Phó Tổng giám đốc

S.Đ.K.H.Đ: 01 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT
P. NGỌC HÀ - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Thuỳ Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 8222/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 05 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15);

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 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; Số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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 nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ

UBND ngày 27/9/2024 ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 về việc giao 4.164,8 m2 đất tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh; Số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 về điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND Thành phố;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND xã Đông Anh: số 5379/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội; số 6654/QĐ-UBND ngày 1/8/2026 của về việc Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội); Số 7438/QĐ-UBND ngày 17/8/2026 về việc phê duyệt giá đất để tính giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh;

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh tại Tờ trình số 1510/TTr-QLDA ngày 18/8/2026 và Phòng Kinh tế xã Đông Anh tại Tờ trình số 1649/TTr-KT ngày 04/9/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội) theo Phương án đấu giá được Chủ tịch UBND xã Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 1/8/2026, Giá đất để tính giá khởi điểm, bước giá được Chủ tịch UBND xã Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số Số 7438/QĐ-UBND ngày 17/8/2026.

Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất: 1.902,2 m^2.

Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. Phòng Kinh tế Xã:

a) Có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tham mưu trình Chủ tịch UBND xã: Phê duyệt Phương án đấu giá, quyết định đấu giá, kết quả trúng đấu giá, hủy kết quả trúng đấu giá; Phê duyệt giá khởi điểm, bước giá; Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng tham mưu UBND Xã tổ chức bàn giao đất cho cá nhân trúng đấu giá trên bản đồ và thực địa.

b) Quản lý, kiểm tra, giám sát tiền thu được từ đấu giá; tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền thu của những người vi phạm quy chế mà Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh không chi hết.

c) Chủ trì phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh, cơ quan thuế để đôn đốc cá nhân trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá, tổng hợp, báo cáo kết quả thu tiền đấu giá cho các Sở, ngành, UBND thành phố Hà Nội theo quy định.

d) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

đ) Tham mưu trình UBND Xã phê duyệt Quy chế quản lý đầu tư xây dựng. Rà soát quy chuẩn xây dựng, mật độ xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối với các dự án trước khi đưa ra đấu giá.

e) Hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ xin phép xây dựng trình UBND xã cấp giấy phép theo quy định.

2. Văn Phòng HĐND&UBND Xã:

- Kiểm tra, thẩm tra các văn bản hành chính, quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đấu giá;

- Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

3. Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng Xã:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban, đơn vị liên quan, tham mưu xây dựng Phương án đấu giá và tổ chức thực hiện Phương án đấu giá QSD đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

b. Tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh chịu trách nhiệm hướng dẫn, rà soát với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xây dựng quy chế đấu giá làm cơ sở để tổ chức phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

c. Có trách nhiệm nghiệm thu, kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng so với bản quy hoạch phân lô khu đất đã được phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

d. Là cơ quan thực hiện tổ chức đấu giá, tham mưu các văn bản liên quan đến quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

đ. Là đầu mối tiếp nhận, hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá;

e. Tổ chức chi các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá theo dự toán được duyệt.

4. Công an Xã: Thực hiện nhiệm vụ nắm bắt tình hình và đảm bảo an ninh trật tự trước, trong, sau cuộc đấu giá, tham gia giám sát cuộc đấu giá.

5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã đảm bảo tổ chức phiên đấu giá diễn ra theo đúng phương án đấu giá, trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá. Thực hiện nghiêm chỉnh quyền và trách nhiệm theo quy định pháp luật và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

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 10 thành phố Hà Nội; Trưởng Công an Xã và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Các PCT UBND Xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ BÓNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 11205/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 07 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 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 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/1/2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ UBND ngày 27/9/2024 ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số

33/2026/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 Về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/07/2026 Về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung của Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND Thành phố về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; ban hành trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 6382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 về việc giao 112.913,56 m2 đất tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (đợt 1) cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh; số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 về việc điều chỉnh một số điều tại Quyết định số 6382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023;

Căn cứ Quyết định số 5781/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất tại Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 19/05/2025 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 10605/QĐ-UBND ngày 26/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh) tại ô đất ký hiệu BT-01.

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND xã Đông Anh: số 10733/QĐ-UBND ngày 29/10/2025 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội; Số 10911/QĐ-UBND ngày 04/11/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh tại Tờ trình số 2406/TTr-QLDA ngày 05/11/2026 và Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp và Môi trường xã Đông Anh tại Tờ trình số 120/TTr-HTNNMT ngày 06/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá đã được Chủ tịch UBND xã Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 10733/QĐ-UBND ngày 29/10/2026; Giá khởi điểm, bước giá được Chủ tịch UBND xã Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 10911/QĐ-UBND ngày 04/11/2026.

Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất: 2618,8 m2.

Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1. Phòng Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường Xã:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tham mưu trình Chủ tịch UBND Xã: Phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trúng đấu giá, hủy kết quả trúng đấu giá; Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng tham mưu Chủ tịch UBND Xã tổ chức bàn giao đất cho cá nhân trúng đấu giá trên bản đồ và thực địa.

b. Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

2. Phòng Kinh tế Xã:

a. Quản lý, kiểm tra, giám sát tiền thu được từ đấu giá; tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền thu của những người vi phạm quy chế mà Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh không chi hết.

b. Chủ trì phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh, cơ quan thuế để đôn đốc cá nhân trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá, tổng hợp, báo cáo kết quả thu tiền đấu giá cho các Sở, ngành, UBND thành phố Hà Nội theo quy định.

c. Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

3. Văn Phòng HĐND và UBND Xã:

a. Kiểm tra, thẩm tra các văn bản hành chính trong lĩnh vực đấu giá;

b. Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

4. Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng Xã:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban, đơn vị liên quan, tham mưu xây dựng Phương án đấu giá và tổ chức thực hiện Phương án đấu giá QSD đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

b. Tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản quy định của Luật Đấu giá tài sản, Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh chịu trách nhiệm hướng dẫn, rà soát với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xây dựng quy chế đấu giá làm cơ sở để tổ chức phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

c. Có trách nhiệm nghiệm thu, kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng so với bản quy hoạch phân lô khu đất đã được phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

d. Là cơ quan thực hiện tổ chức đấu giá, tham mưu các văn bản liên quan đến quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

đ. Là đầu mối tiếp nhận, hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá;

e. Tổ chức chi các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá theo dự toán được duyệt.

5. Công an Xã: Thực hiện nhiệm vụ nắm bắt tình hình và đảm bảo an ninh trật tự trước, trong, sau cuộc đấu giá, tham gia giám sát cuộc đấu giá.

***6. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản*:** Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã đảm bảo tổ chức phiên đấu giá diễn ra theo đúng phương án đấu giá, trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá. Thực hiện nghiêm chỉnh quyền và trách nhiệm theo quy định pháp luật và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng; Đề nghị Trưởng Thuế cơ sở 10 thành phố Hà Nội; Trưởng Công an Xã và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Các PCT UBND Xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 10911/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 04 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 01/7/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 103/2024/BĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2026 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/1/2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ UBND ngày 27/9/2024 ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 33/2026/QĐ-UBND ngày 26/03/2026 Về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/07/2026 Về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung của Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày

25/3/2026 của UBND Thành phố về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; ban hành trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 6382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 về việc giao 112.913,56 m2 đất tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (đợt 1) cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh; số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 về việc điều chỉnh một số điều tại Quyết định số 6382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023;

Căn cứ Quyết định số 5781/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất tại Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 19/05/2025 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 10605/QĐ-UBND ngày 26/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh) tại ô đất ký hiệu BT-01.

Căn cứ Quyết định số 10733/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng Xã tại Tờ trình số 2361/TTr-QLDA ngày 03/11/2026 và Phòng Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường Xã tại Tờ trình số 105/TTr-HTNNMT ngày 04/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội đất làm căn cứ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định như sau:

STT	KÝ HIỆU LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH	GIÁ KHỞI ĐIỂM	GIÁ KHỞI ĐIỂM Ô ĐẤT	VỊ TRÍ THEO BẢNG GIÁ ĐẤT	GHI CHÚ
		(m^2)	*(đồng/m^2)*	*(đồng)*		
	BT-01	**2618,79**		**64.027.230.902**		
1	BT01-01	152,85	25.463.119	3.892.037.739	Vị trí 2, Đường Cổ Loa (Từ ngã ba giao cắt đường Quốc lộ 3 đến ngã	Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND
2	BT01-02	224,20	24.387.726	5.467.728.169		
3	BT01-03	231,48	24.333.045	5.632.613.257		
4	BT01-04	238,76	24.260.137	5.792.350.310		
5	BT01-05	246,04	24.187.229	5.951.025.823		

6	BT01-06	266,77	24.004.959	6.403.802.912	ba giao cắt đường Cao Lỗ đoạn ngã tư xay sát)	TP Hà Nội và hệ số K theo quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 của UBND TP Hà Nội
7	BT01-07	168,69	25.171.487	4.246.178.142		
8	BT01-08	216	24.460.634	5.283.496.944		
9	BT01-09	216	24.460.634	5.283.496.944		
10	BT01-10	216	24.460.634	5.283.496.944		
11	BT01-11	216	24.460.634	5.283.496.944		
12	BT01-12	226	24.369.499	5.507.506.774		

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày ký và được áp dụng trong thời gian Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố còn hiệu lực thi hành.

Điều 2. Phê duyệt bước giá áp dụng cho tất cả các lô đất để đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

- Bước giá áp dụng cho vòng 1 đối với các ô đất **BT01-01, BT01-06, BT01-07, BT01-12** là: **40.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho vòng 1 đối với các ô đất đất còn lại là: **30.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho vòng 2, vòng 3 là: **2.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).*

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các Phòng: Kinh tế; Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường; Nội vụ - Tư pháp; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng; Trưởng Thuế cơ sở 10 thành phố Hà Nội và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT ĐU, HĐND xã; (để b/c)
- Lãnh đạo UBND Xã;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐÔNG ANH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 7438/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 17 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất để tính giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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

Căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố ban hành quy định về bảng giá đất mới, áp dụng từ ngày 01/01/2026 và Quyết định số 89/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND Thành phố về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ UBND ngày 27/9/2024 ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 về việc giao 4.164,8 m2 đất tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh; Số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 về điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5024/QĐ-UBND ngày 20/07/2026 của UBND xã

Đông Anh về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 2902/UBND-KT ngày 28/7/2026 của UBND xã Đông Anh về việc xác nhận bản vẽ Phương án tổng mặt bằng phân lô ô đất LK-07 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất số 3 xóm Thượng phù hợp Quy hoạch tổng mặt bằng và Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Đông Anh phê duyệt;

Căn cứ Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 01/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội).

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng Xã tại Tờ trình số 1296/TTr-QLDA ngày 05/8/2026 và Phòng Kinh tế Xã tại Tờ trình số 1538/TTr-KT ngày 14/8/2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất để tính giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh theo quy định như sau:

STT	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)	Giá khởi điểm của ô đất (đồng)	Vị trí theo bảng giá đất	Ghi chú
I	**LK-7**	**1902,2**			**Vị trí 1 đường Cao Lỗ (đoạn từ hết Bệnh viện đa khoa Đông Anh đến hết đường Cao Lỗ)**	**Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 và hệ số K theo quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026**
1	LK7-01	88,97	85.425.450	7.600.302.287		
2	LK7-02	88,97	85.425.450	7.600.302.287		
3	LK7-03	88,97	85.425.450	7.600.302.287		
4	LK7-04	88,96	85.425.450	7.599.448.032		
5	LK7-05	88,96	74.283.000	6.608.215.680		
6	LK7-06	88,94	74.283.000	6.606.730.020		
7	LK7-07	88,95	74.283.000	6.607.472.850		
8	LK7-08	88,91	74.283.000	6.604.501.530		
9	LK7-09	88,86	74.283.000	6.600.787.380		
10	LK7-10	88,6	74.283.000	6.581.473.800		
11	LK7-11	88,26	74.283.000	6.556.217.580		
12	LK7-12	87,9	74.283.000	6.529.475.700		

13	LK7-13	87,56	74.283.000	6.504.219.480		
14	LK7-14	107,66	82.008.432	8.829.027.789		
15	LK7-15	107	47.741.760	5.108.368.320	**Vị trí 2 đường Cao Lỗ (đoạn từ hết Bệnh viện đa khoa Đông Anh đến hết đường Cao Lỗ)**	
16	LK7-16	86,56	49.731.000	4.304.715.360		
17	LK7-17	81,67	49.731.000	4.061.530.770		
18	LK7-18	98,62	48.239.070	4.757.337.083		
19	LK7-19	80,82	49.731.000	4.019.259.420		
20	LK7-20	89,5	49.731.000	4.450.924.500		
21	LK7-21	97,6	48.404.840	4.724.312.384		
	Tổng	**1902,2**				

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày ký và được áp dụng trong thời gian Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND Thành phố còn hiệu lực thi hành.

Điều 2. Phê duyệt bước giá áp dụng cho tất cả các lô đất để đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Bước giá áp dụng cho vòng 1: **30.000.0000** đồng/m² (*Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng trên một mét vuông*).

Bước giá áp dụng từ vòng 2: **2.000.0000** đồng/m² (*Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông*).

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Xã; Trưởng Phòng Kinh tế Xã, Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng Xã; Trưởng Phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước Khu vực I và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT ĐU, HĐND xã; (để b/c)
- Các Phó CT UBND Xã; Ban QLDA ĐTXD xã;;
- Lưu: VT, KT.(Dung)

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐÔNG ANH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 10733/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 151/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 103/2024/BĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2026 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/1/2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ UBND ngày 27/9/2024 ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026

về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 33/2026/QĐ-UBND ngày 26/03/2026 Về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 105/2026/QĐ-UBND ngày 25/07/2026 Về việc ban hành Quy định về điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số nội dung của Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND Thành phố về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; ban hành trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 6382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 về việc giao 112.913,56 m2 đất tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (đợt 1) cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh; số 2505/QĐ-UBND ngày 19/05/2025 về việc điều chỉnh một số điều tại Quyết định số 6382/QĐ-UBND ngày 14/12/2023;

Căn cứ Quyết định số 5781/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất tại Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 19/05/2025 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 10605/QĐ-UBND ngày 26/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh) tại ô đất ký hiệu BT-01.

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh tại Tờ trình số 2217/TTr-QLDA ngày 26/10/2026 và Phòng Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường xã Đông Anh tại Tờ trình số 50/TTr-HTNNMT ngày 27/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội với các nội dung cơ bản như sau:

- Tổng diện tích đất đấu giá là: 2618,8 m^2.

- Tổng số 12 thửa đất trong ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

(Có Phương án Đấu giá kèm theo)

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 5126/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Hạ tầng – Nông nghiệp & Môi trường Xã: tham mưu UBND Xã xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất trong ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội theo quy định.

- Giao Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng Xã là Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đã được phê duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Quyết định này có hiệu kể từ ngày ký; Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các Phòng: Kinh tế; Hạ tầng – Nông nghiệp & Môi trường; Nội vụ - Tư pháp; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng; Trưởng Thuế cơ sở 10 thành phố Hà Nội và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT ĐU, HĐND xã; (để b/c)
- Lãnh đạo UBND Xã;
- Lưu: VT, HT-NN&MT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thắng

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội

(Kèm theo Quyết định số 10733/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh)

PHẦN I – CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Vị trí ranh giới khu đất đấu giá, hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá, thông tin quy hoạch tổng mặt bằng:

1.1. Vị trí ranh giới khu đất đấu giá:

- Phạm vi ranh giới tổng thể khu đất đấu giá:

+ Phía Bắc giáp Ô đất xây dựng Nhà ở xã hội;

+ Phía Nam giáp Ô đất xây dựng bãi đỗ xe;

+ Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch 17m;

+ Phía Đông giáp ô đất xây dựng Nhà ở Liền kề;

Chi tiết vị trí, ranh giới khu đất đấu giá theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ được UBND huyện Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 25/6/2019, Điều chỉnh quy hoạch cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh) tại ô đất ký hiệu BT-01 được UBND xã Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 10605/QĐ-UBND ngày 26/10/2026

- Diện tích đất đấu giá: dự kiến 2618,8 m^2

Gồm 12 thửa đất trong ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội với những chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

STT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	**Đất ở nhà ở biệt thự**	**BT-01**	**2618,8**				
1	Đất ở nhà ở biệt thự 01	BT01-01	152,85	79,43	121,41	5	3,97
2	Đất ở nhà ở biệt thự 02	BT01-02	224,2	67,6	151,56	5	3,38

3	Đất ở nhà ở biệt thự 03	BT01-03	231,48	66,9	154,86	5	3,35
4	Đất ở nhà ở biệt thự 04	BT01-04	238,76	66,1	157,82	5	3,31
5	Đất ở nhà ở biệt thự 05	BT01-05	246,04	65,4	160,91	5	3,27
6	Đất ở nhà ở biệt thự 06	BT01-06	266,77	63,3	168,87	5	3,17
7	Đất ở nhà ở biệt thự 07	BT01-07	168,69	76,26	128,64	5	3,81
8	Đất ở nhà ở biệt thự 08	BT01-08	216	68,4	147,74	5	3,42
9	Đất ở nhà ở biệt thự 09	BT01-09	216	68,4	147,74	5	3,42
10	Đất ở nhà ở biệt thự 10	BT01-10	216	68,4	147,74	5	3,42
11	Đất ở nhà ở biệt thự 11	BT01-11	216	68,4	147,74	5	3,42
12	Đất ở nhà ở biệt thự 12	BT01-12	226	67,4	152,32	5	3,37

1.2. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng các ô đất đấu giá đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, là các ô đất trống, mặt bằng sạch, đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

1.3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

Các ô đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

1.4. Thông tin quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500

Khu đất đấu giá được UBND huyện Đông Anh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 25/6/2019 và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh) tại ô đất ký hiệu BT-01 được UBND xã Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 10605/QĐ-UBND ngày 26/10/2026.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

2.2. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình.

2.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Thời gian và địa điểm dự kiến tổ chức đấu giá.

1.1. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá.

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Trong năm 2026

- Niêm yết việc đấu giá các thửa đất trên thực hiện theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Thông báo công khai việc đấu giá các thửa đất trên thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 và các quy định của pháp luật có liên quan.

1.2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Thực hiện theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng tham gia đấu giá, điều kiện tham gia đấu giá

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá:

Đối tượng tham gia đấu giá: Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

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;

đ) 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 2.1.

f) 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.

2.3. Những hành vi nghiêm cấm đối với tổ chức, cá nhân khi tham gia đấu giá:

- 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 ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá.

3.1. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Người 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 tổ chức đấu giá tài sản theo quy định. Người tham gia đấu giá phải đáp ứng về điều kiện khi tham gia đấu giá theo quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

- Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

3.2. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

a. Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước được quy định cụ thể trong thông báo mời đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

b. Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (thông tin cụ thể theo Thông báo mời đấu giá). Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá;

c. 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;

d. Người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế đấu giá, không vi phạm quy định của pháp luật để 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 phiên đấu giá;

đ. 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 năm 2016 được sửa đổi bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và sẽ được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

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

Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế đấu giá và Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất.

f. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*;

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

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của *Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của *Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*.

g. Ngoài các trường hợp 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 năm 2024*, tổ chức đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

3.3. Đăng ký tham gia đấu giá:

- Người có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật". Thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày làm việc. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất *(tối đa bằng với số thửa đất đưa ra đấu giá)*. Tại phiên đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất

theo số hiệu thửa đất đã đăng ký.

4. 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 đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- 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 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 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản và các nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện các cơ quan, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá.

5.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản 2016, được sửa đổi bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- 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.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của UBND Thành phố Hà Nội.

5.2. Hình thức đấu giá:

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. (Đấu giá từng thửa đất bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 1 vòng và tối đa 03 vòng).

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

5.4. Cách thức tổ chức đấu giá:

- Đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 01 vòng và tối đa 03 vòng). Tại phiên đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát Phiếu đấu giá để trả giá cho từng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

- Giá trả hợp lệ là giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá ít nhất 01 (một) bước giá.

- Cách thức trả giá, xét giá chi tiết được quy định tại Quy chế đấu giá tài sản.

- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt, việc đấu giá sẽ được thực hiện đối với từng thửa đất; Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất với điều kiện phải đăng ký, nộp hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Tại cuộc đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

6. Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định

6.1. Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại: Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/1/2025 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; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; 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;

6.2. Dự kiến giá khởi điểm, bước giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội áp dụng theo Bảng giá đất theo quy định quy định tại Luật Đất đai 2024. Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/1/2026 được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025, cụ thể:

- Các thửa đất tại ô đất BT-01 thuộc dự án Xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội thuộc vị trí 2 đường Cổ Loa ((Từ ngã ba giao cắt đường Quốc lộ 3 đến ngã ba giao cắt đường Cao Lỗ đoạn ngã tư xay sát), có giá đất ở theo bảng giá đất là 16.570.000 đồng. Việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất (K) để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo Điều 3, Quyết định 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Khoản tiền đặt trước người tham gia đấu giá phải nộp bằng **20%** tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm.

- Bước giá, cách áp dụng bước giá: Theo quyết định của Chủ tịch UBND xã Đông Anh.

6.3. Các khoản thu khác theo quy định:

Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/1/2025 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.

7. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và đơn vị thực hiện phiên đấu giá.

7.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ban quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh, địa chỉ trụ sở: Thôn Đông Anh, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

7.2. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá: Là tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật đã được Ban Quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng là đơn vị được UBND xã Đông Anh giao tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng thuê thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

8. Công nhận kết quả trúng đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản tổ chức đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp & Môi trường xã trình Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chủ tịch UBND xã ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp & Môi trường xã, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

9. Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là **10 ngày** kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Chậm nhất là **20 ngày** kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế và nộp chứng từ đã nộp tiền về Ban Quản lý

Dự án đầu tư - hạ tầng (đầu mối tiếp nhận) để làm các thủ tục có liên quan theo quy định.

10. Một số quy định cụ thể khác

10.1. Điều kiện tổ chức cuộc 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 trở lên.

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định để thực hiện đấu giá tất cả các thửa đất theo thông báo mời đấu giá thì Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã báo cáo Chủ tịch UBND Xã xem xét, quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định những thửa đất được đưa ra đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và Phương án, Quy chế đấu giá đã ban hành.

Trường hợp nếu số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện mở phiên đấu giá thì Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã xin ý kiến Chủ tịch UBND xã để thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật. Những người đã nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện mở cuộc đấu giá thì Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã thông báo đến từng người tham gia đấu giá ngay sau khi hoàn thành việc xác định điều kiện tham gia đấu giá để người tham gia đấu giá rút tiền đặt trước hoặc chấp nhận chờ đến khi đủ điều kiện mở phiên đấu giá mà không được đặt kèm theo bất cứ điều kiện nào khác.

Sau khi xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá, căn cứ số lượng hồ sơ và tình hình thực tế, Chủ tịch UBND xã quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá đảm bảo số lượng người tham gia đất giá theo quy định.

10.2. Hủy kết quả đấu giá:

Các trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

10.3. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

a. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp & Môi trường trình Chủ tịch UBND Xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

b. Khoản tiền đặt cọc của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách Nhà nước và thực hiện theo quy định của pháp luật.

c. Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại điểm b khoản này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

10.4. Các trường hợp đấu giá không thành:

Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định tại Điều 52 Luật đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

11. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

11.1. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, được nhận bàn giao đất ngoài thực địa, Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp & Môi trường xã có trách nhiệm:

a) Trình Chủ tịch UBND Xã ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

11.2. Bàn giao thửa đất:

- Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Người trúng đấu giá sẽ được bàn giao thửa đất đã trúng đấu giá theo quy định. Việc bàn giao thửa đất do Phòng Hạ tầng - Nông nghiệp & Môi trường xã phối hợp với Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã tham mưu thực hiện.

- Việc bàn giao đất được thực hiện trên bản đồ và ngoài thực địa.

- Thời gian bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá: Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định.

12. Trách nhiệm của các Phòng, ban và đơn vị liên quan

12.1. Phòng Hạ tầng – Nông nghiệp & Môi trường xã:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tham mưu trình UBND xã: Phê duyệt Phương án đấu giá, quyết định đấu giá, kết quả trúng đấu giá, hủy kết quả trúng đấu giá; Phê duyệt giá khởi điểm, bước giá; Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng tham mưu UBND Xã tổ chức bàn giao đất cho cá nhân trúng đấu giá trên bản đồ và thực địa.

b. Quản lý, kiểm tra, giám sát tiền thu được từ đấu giá; tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền thu của những người vi phạm quy chế mà Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh không chi hết.

c. Chủ trì phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh, cơ quan thuế để đôn đốc cá nhân trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá, tổng hợp, báo cáo kết quả thu tiền đấu giá cho các Sở, ngành, UBND thành phố Hà Nội

theo quy định.

d. Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

e. Tham mưu trình UBND Xã phê duyệt Quy chế quản lý đầu tư xây dựng. Rà soát quy chuẩn xây dựng, mật độ xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối với các dự án trước khi đưa ra đấu giá.

g. Hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ xin phép xây dựng trình UBND xã cấp giấy phép theo quy định.

12.2. Văn Phòng HĐND và UBND xã:

- Kiểm tra, thẩm tra các văn bản hành chính, quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đấu giá.

- Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

12.3. Ban quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng xã:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban, đơn vị liên quan, tham mưu xây dựng Phương án đấu giá và tổ chức thực hiện Phương án đấu giá QSD đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

b. Tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản quy định của Luật Đấu giá tài sản, Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh chịu trách nhiệm hướng dẫn, rà soát với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xây dựng quy chế đấu giá làm cơ sở để tổ chức phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

c. Có trách nhiệm nghiệm thu, kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng so với bản quy hoạch phân lô khu đất đã được phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

d. Là cơ quan thực hiện tổ chức đấu giá, tham mưu các văn bản liên quan đến quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

đ. Là đầu mối tiếp nhận, hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá;

e. Tổ chức chi các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá theo dự toán được duyệt.

12.4. Công an xã:

Thực hiện nhiệm vụ nắm bắt tình hình và đảm bảo an ninh trật tự trước, trong, sau cuộc đấu giá, tham gia giám sát cuộc đấu giá.

12.5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã đảm bảo tổ chức phiên đấu giá diễn ra theo đúng phương án đấu giá, trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá. Thực hiện nghiêm chỉnh quyền và trách nhiệm theo quy định pháp luật và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

Phương án được Chủ tịch UBND Xã phê duyệt là cơ sở pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, yêu cầu các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã để báo cáo Chủ tịch UBND Xã xem xét, giải quyết.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 6654/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 01 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 01/7/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; 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; Số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22/1/2025 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 các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính

sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/04/2025 của Bộ trưởng 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 Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/1/2026 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về việc đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ UBND ngày 27/9/2024 ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 về việc giao 4.164,8 m2 đất tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh; Số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 về điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND Thành phố;

Căn cứ Bản định vị mốc thực hiện theo văn bản số 3535/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố và UBND xã Uy Nỗ;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đông Anh: số 1584/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xen kẹt để đấu giá QSD đất (khu 1, khu 2, khu 3) xóm Thượng xã Uy Nỗ - huyện Đông Anh; số 13747/QĐ-UBND ngày 04/11/2022 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư thôn Thượng, thôn Trung, thôn Ngoài, thôn Hậu và thôn Chợ, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 5379/QĐ-UBND ngày 24/07/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 2902/UBND-KT ngày 28/7/2026 của UBND xã Đông Anh về việc xác nhận bản vẽ Phương án tổng mặt bằng phân lô ô đất LK-07 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất số 3 xóm Thượng phù hợp Quy hoạch tổng mặt bằng và Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Đông Anh phê duyệt;

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh tại Tờ trình số 1206/TTr-QLDA ngày 29/7/2026 và Phòng Kinh tế xã Đông Anh tại Tờ trình số 1392/TTr-KT ngày 31/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội) với các nội dung cơ bản như sau:

Vị trí, diện tích khu đất:

- Tổng diện tích đất đấu giá là: 1.902,2 m^2.

- Tổng số 21 thửa đất thuộc ô đất LK-07 thuộc dự án thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

(Có Phương án Đấu giá kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Kinh tế Xã: tham mưu UBND Xã xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 21 thửa đất thuộc ô đất LK-07 thuộc dự án thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh theo quy định.

- Giao Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng Xã là Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đã được phê duyệt và theo các quy định hiện hành của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Quyết định này có hiệu 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 10 thành phố Hà Nội và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT ĐU, HĐND xã; (để b/c)
- Lãnh đạo UBND Xã;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH T.P HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội)

(Kèm theo Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 01/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh)

PHẦN I.
CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Vị trí ranh giới khu đất đấu giá, hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá, thông tin quy hoạch tổng mặt bằng.

1.1. Vị trí ranh giới khu đất.

- Phạm vi ranh giới tổng thể khu đất đấu giá:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư hiện có

+ Phía Nam đường Cao Lỗ

+ Phía Tây giáp tuyến khu đấu giá số 2 xóm Thượng

+ Phía Đông giáp ô đất khu dân cư hiện có

Chi tiết vị trí, ranh giới khu đất đấu giá cụ thể được thể hiện tại Quy hoạch Tổng mặt bằng khu đất xen kẹt để đấu giá QSD đất (khu 1, khu 2, khu 3) xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh được UBND huyện Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư thôn Thượng, thôn Trung, thôn Ngoài, thôn Hậu và thôn Chợ, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh được UBND huyện Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 13747/QĐ-UBND ngày 04/11/2022.

- Tổng diện tích dự kiến đất đấu giá là: 1.902,2 m^2

- Thông tin thửa đất đấu giá: Gồm 21 thửa đất thuộc ô quy hoạch LK-07 thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh với những chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

STT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ghi chú
I	**Đất ở**	**LK-7**	**1902,2**	**100**	**1902,2**	**5**	**5**	
1	Đất ở liền kề 01	LK7-01	88,97	100	88,97	5	5	
2	Đất ở liền kề 02	LK7-02	88,97	100	88,97	5	5	
3	Đất ở liền kề 03	LK7-03	88,97	100	88,97	5	5	

4	Đất ở liền kề 04	LK7-04	88,96	100	88,96	5	5	
5	Đất ở liền kề 05	LK7-05	88,96	100	88,96	5	5	
6	Đất ở liền kề 06	LK7-06	88,94	100	88,94	5	5	
7	Đất ở liền kề 07	LK7-07	88,95	100	88,95	5	5	
8	Đất ở liền kề 08	LK7-08	88,91	100	88,91	5	5	
9	Đất ở liền kề 09	LK7-09	88,86	100	88,86	5	5	
10	Đất ở liền kề 10	LK7-10	88,6	100	88,6	5	5	
11	Đất ở liền kề 11	LK7-11	88,26	100	88,26	5	5	
12	Đất ở liền kề 12	LK7-12	87,9	100	87,9	5	5	
13	Đất ở liền kề 13	LK7-13	87,56	100	87,56	5	5	
14	Đất ở liền kề 14	LK7-14	107,66	88	94,74	5	4,4	
15	Đất ở liền kề 15	LK7-15	107	88	94,16	5	4,4	
16	Đất ở liền kề 16	LK7-16	88,56	100	88,56	5	5	
17	Đất ở liền kề 17	LK7-17	81,67	100	81,67	5	5	
18	Đất ở liền kề 18	LK7-18	98,62	91	90,14	5	4,55	
19	Đất ở liền kề 19	LK7-19	80,82	100	80,82	5	5	
20	Đất ở liền kề 20	LK7-20	89,5	100	89,5	5	5	
21	Đất ở liền kề 21	LK7-21	97,6	92	89,79	5	4,6	
Tổng			**1902,2**		**1862,19**			

1.2. Hiện trạng sử dụng đất.

Hiện trạng các ô đất đấu giá đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng, hiện trạng các ô đất là đất trống đủ điều kiện đưa ra để tổ chức đấu giá QSD đất theo quy định hiện hành.

1.3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá.

Các ô đất đấu giá đã hoàn thành xong việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt, đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh.

1.4. Thông tin quy hoạch tổng mặt bằng.

- Các ô đất đủ điều kiện đưa ra đấu giá thể hiện tại quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xen kẹt để đấu giá QSD đất (khu 1, khu 2, khu 3) xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 1584/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư thôn Thượng, thôn Trung, thôn Ngoài, thôn Hậu và thôn Chợ xã Uy

Nỗ, huyện Đông Anh được UBND huyện Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 13747/QĐ-UBND ngày 04/11/2022.

- Tại Văn bản số 2902/UBND-KT ngày 28/7/2026 UBND xã Đông Anh đã xác nhận bản vẽ Phương án tổng mặt bằng phân lô ô đất LK-07 thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh phù hợp với Quy hoạch tổng mặt bằng và Quy hoạch chi tiết được UBND xã Đông Anh phê duyệt.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

PHẦN II.
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Thời gian và địa điểm dự kiến tổ chức đấu giá.

1.1. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá.

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Trong năm 2026

- Niêm yết việc đấu giá các thửa đất trên thực hiện theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Thông báo công khai việc đấu giá các thửa đất trên thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung năm 2024 và các quy định của pháp luật có liên quan.

1.2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Thực hiện theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng tham gia đấu giá, 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 năm 2024).*

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 số 31/2024/QH15.

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;

đ) 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.

f) 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.

2.3. Những hành vi nghiêm cấm đối với tổ chức, cá nhân khi tham gia đấu giá

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đầu 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 ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đầu 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 đoanh nghiệp cũng là người tham gia đầu giá đối với tài sản đó;

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

3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá.

3.1. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

- Người 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 tổ chức đấu giá tài sản theo quy định. Người tham gia đấu giá phải đáp ứng về điều kiện khi tham gia đấu giá theo quy định. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

- Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

3.2. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước.

a. Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước được quy định cụ thể trong thông báo mời đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

b. Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (thông tin cụ thể theo Thông báo mời đấu giá). Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá;

c. 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;

d. Người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế 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 phiên đấu giá;

đ. 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 năm 2016 được sửa đổi bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và sẽ được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

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

Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế đấu giá và Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất.

f. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*;

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

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của *Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của *Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024*.

g. Ngoài các trường hợp 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 năm 2024*, tổ chức đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

3.3. Hồ sơ tham gia đấu giá.

a. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn) hoặc Căn cước điện tử (trên app VneID). Trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, hết hạn, bị thu hồi theo quy định, khách hàng phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú.

- Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có);

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

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4. Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc qua thư điện tử hoặc qua thư đảm bảo theo quy định tại thông báo mời đấu giá, quy chế cuộc đấu giá.

Trường hợp các giấy tờ là bản sao, người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

b. Đăng ký tham gia đấu giá:

- Người có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật". Thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày làm việc. Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất *(tối đa bằng với số thửa đất đưa ra đấu giá)*. Tại phiên đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất theo số hiệu thửa đất đã đăng ký.

4. 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 đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng

đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- 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 đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham 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 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản và các nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện các cơ quan, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá.

5.1. Nguyên tắc đấu giá

- Tuân thủ quy định của pháp luật.

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản 2016, được sửa đổi bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

- 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.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của UBND Thành phố Hà Nội.

5.2. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. (Đấu giá từng thửa đất bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 1 vòng và tối đa 03 vòng).

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

5.4. Cách thức tổ chức đấu giá

- Đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá (tối thiểu 01 vòng và tối đa 03 vòng). Tại phiên đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát Phiếu đấu giá để trả giá cho từng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

- Giá trả hợp lệ là giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá ít nhất 01 (một) bước giá.

- Cách thức trả giá, xét giá chi tiết được quy định tại Quy chế đấu giá tài sản.

- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt, việc đấu giá sẽ được thực hiện đối với từng thửa đất; Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất với điều kiện phải đăng ký, nộp hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Tại cuộc đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

6. Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định

6.1. Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện theo quy định tại: Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/1/2025 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; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; 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;

6.2. Dự kiến giá khởi điểm, bước giá, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội) áp dụng theo Bảng giá đất theo quy định quy định tại Điểm I, Khoản 1, Điều 159, Luật Đất đai 2024. Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01/1/2026 được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025, cụ thể:

- Các thửa đất tại ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội) thuộc vị trí 1, vị trí 2 Đường Cao Lỗ (đoạn từ hết Bệnh viên Đa khoa Đông Anh đến hết đường Cao Lỗ), có giá đất ở theo bảng giá đất từ **30.140.000** đồng/m^2 đến **45.020.000** đồng/m^2. Việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất (K) để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo Khoản 3, Điều 3, Quyết định 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 của UBND Thành phố Hà Nội.

- Khoản tiền đặt trước người tham gia đấu giá phải nộp bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm.

- Bước giá, cách áp dụng bước giá: Thực hiện theo Quyết định của Chủ tịch UBND xã Đông Anh.

6.3. Các khoản thu khác theo quy định:

Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/1/2025 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.

7. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và đơn vị thực hiện phiên đấu giá.

7.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá.

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ban quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng xã Đông Anh, địa chỉ trụ sở: Thôn Đông Anh, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

7.2. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá.

Là tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật đã được Ban Quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng là đơn vị được UBND xã Đông Anh giao tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng thuê thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

8. Công nhận kết quả trúng đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản tổ chức đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi Phòng Kinh tế xã trình Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Chủ tịch UBND xã ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi Phòng Kinh tế xã, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

9. Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng

đất theo thông báo của cơ quan thuế và nộp chứng từ đã nộp tiền về Ban Quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng (đầu mối tiếp nhận) để làm các thủ tục có liên quan theo quy định.

10. Một số quy định cụ thể khác

10.1. Điều kiện tổ chức cuộc 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 trở lên.

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định để thực hiện đấu giá tất cả các thửa đất theo thông báo mời đấu giá thì Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã báo cáo Chủ tịch UBND Xã xem xét, quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định những thửa đất được đưa ra đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và Phương án, Quy chế đấu giá đã ban hành.

Trường hợp nếu số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện mở phiên đấu giá thì Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã xin ý kiến Chủ tịch UBND xã để thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật. Những người đã nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện mở cuộc đấu giá thì Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã thông báo đến từng người tham gia đấu giá ngay sau khi hoàn thành việc xác định điều kiện tham gia đấu giá để người tham gia đấu giá rút tiền đặt trước hoặc chấp nhận chờ đến khi đủ điều kiện mở phiên đấu giá mà không được đặt kèm theo bất cứ điều kiện nào khác.

Sau khi xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá, căn cứ số lượng hồ sơ và tình hình thực tế, Chủ tịch UBND xã quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá đảm bảo số lượng người tham gia đất giá theo quy định.

10.2. Hủy kết quả đấu giá

Các trường hợp hủy kết quả đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024.

10.3. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND Xã hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

b. Khoản tiền đặt cọc của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách Nhà nước và thực hiện theo quy định của pháp luật.

c. Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại điểm b khoản này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

10.4 Các trường hợp đấu giá không thành

Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định tại Điều 52 Luật đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024 và khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

11. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

11.1. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, được nhận bàn giao phòng Kinh tế xã có trách nhiệm:

a) Trình Chủ tịch UBND Xã ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

11.2. Bàn giao thửa đất

- Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Người trúng đấu giá sẽ được bàn giao toàn bộ thửa đất đã trúng đấu giá. Việc bàn giao thửa đất do phòng Kinh tế xã phối hợp với Ban quản lý Dự án đầu tư – Hạ tầng xã tham mưu thực hiện;

- Việc bàn giao đất được thực hiện trên bản đồ và ngoài thực địa.

- Thời gian bàn giao đất tại thực địa cho người trúng giá: Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định.

12. Trách nhiệm của các Phòng, ban và đơn vị liên quan

12.1. Phòng Kinh tế xã:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tham mưu trình UBND xã: Phê duyệt Phương án đấu giá, quyết định đấu giá, kết quả trúng đấu giá, hủy kết quả trúng đấu giá; Phê duyệt giá khởi điểm, bước giá; Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng tham mưu UBND Xã tổ chức bàn giao đất cho cá nhân trúng đấu giá trên bản đồ và thực địa.

b. Quản lý, kiểm tra, giám sát tiền thu được từ đấu giá; tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền thu của những người vi phạm quy chế mà Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh không chi hết.

c. Chủ trì phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh, cơ quan thuế để đôn đốc cá nhân trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá, tổng hợp, báo cáo kết quả thu tiền đấu giá cho các Sở, ngành, UBND thành phố Hà Nội theo quy định.

d. Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

e. Tham mưu trình UBND Xã phê duyệt Quy chế quản lý đầu tư xây dựng. Rà soát quy chuẩn xây dựng, mật độ xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối với các dự án trước khi đưa ra đấu giá.

g. Hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ xin phép xây dựng trình UBND xã cấp giấy phép theo quy định.

12.2. Văn Phòng HĐND và UBND xã:

- Kiểm tra, thẩm tra các văn bản hành chính, quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đấu giá;

- Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

12.3. Ban quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng xã:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban, đơn vị liên quan, tham mưu xây dựng Phương án đấu giá và tổ chức thực hiện Phương án đấu giá QSD đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

b. Tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản quy định của Luật Đấu giá tài sản, Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh chịu trách nhiệm hướng dẫn, rà soát với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xây dựng quy chế đấu giá làm cơ sở để tổ chức phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

c. Có trách nhiệm nghiệm thu, kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng so với bản quy hoạch phân lô khu đất đã được phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

d. Là cơ quan thực hiện tổ chức đấu giá, tham mưu các văn bản liên quan đến quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

đ. Là đầu mối tiếp nhận, hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá;

e. Tổ chức chi các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá theo dự toán được duyệt.

12.4. Công an xã:

Thực hiện nhiệm vụ nắm bắt tình hình và đảm bảo an ninh trật tự trước, trong, sau cuộc đấu giá, tham gia giám sát cuộc đấu giá.

12.5. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã đảm bảo tổ chức phiên đấu giá diễn ra theo đúng phương án đấu giá, trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá. Thực hiện nghiêm chỉnh quyền và trách nhiệm theo quy định pháp luật và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

Phương án được Chủ tịch UBND Xã phê duyệt là cơ sở pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, yêu cầu các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã để báo cáo Chủ tịch UBND Xã xem xét, giải quyết.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 11207/QĐ-UBND	*Đông Anh, ngày 07 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 01/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 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 các Quyết định của UBND Thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ UBND ngày 27/9/2024 ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/2/2026 về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 về việc giao 4.164,8 m2 đất tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh; Số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 về điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 2093/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND Thành phố;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND xã Đông Anh: số 5379/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2958/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội; số 6654/QĐ-

UBND ngày 01/8/2026 của về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội); Số 7438/QĐ-UBND ngày 17/8/2026 về việc phê duyệt giá đất để tính giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh;

Theo đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Đông Anh tại Tờ trình số 2405/TTr-QLDA ngày 05/11/2026 và Phòng Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường xã Đông Anh tại Tờ trình số 119/TTr-HTNNMT ngày 06/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một số nội dung được ghi tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội) như sau:

1. Điều chỉnh thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

- Nội dung đã phê duyệt tại Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 01/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh:

*"... 9. **Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:***

...

a) Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh)."

- Nay điều chỉnh thành:

*"**...9. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:***

...

a) Chậm nhất là 10 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Chậm nhất là 20 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).”

2. Điều chỉnh nhiệm vụ, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị thuộc UBND xã căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan, đơn vị chuyên môn thuộc UBND xã.

Lý do điều chỉnh: Để đảm bảo tiến độ thực hiện Kế hoạch đấu giá năm 2026, đồng thời đảm bảo phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan chuyên môn được giao.

Điều 2. Các nội dung khác tại Quyết định 6654/QĐ-UBND ngày 01/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh không thay đổi.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; Chánh Văn phòng HĐND & UBND xã; Trưởng các Phòng: Kinh tế; Hạ tầng – Nông nghiệp và Môi trường; Nội vụ - Tư pháp; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng; Trưởng Thuế cơ sở 10 thành phố Hà Nội; Trưởng Công an Xã và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Các PCT UBND Xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ ĐÔNG ANH TP HÀ NỘI

Nguyễn Văn Thiềng

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 224/2026/QC-ĐGHDLV	*Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

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

Căn cứ Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Căn cứ Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về việc 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 Quyết định 8222/QĐ-UBND ngày 05/09/2026 của UBND xã Đông Anh v/v quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 01/8/2026 của UBND xã Đông Anh về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh (nay là xã Đông Anh, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 11207/QĐ-UBND ngày 07/11/2026 của UBND xã Đông Anh điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 6654/QĐ-UBND ngày 01/8/2026 của Chủ tịch UBND xã Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 7438/QĐ-UBND ngày 17/08/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt giá đất để tính giá khởi điểm, bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 11205/QĐ-UBND ngày 07/11/2026 của UBND xã Đông Anh v/v đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc dự án xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 10733/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của UBND xã Đông Anh về việc Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc Dự án xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 10911/QĐ-UBND ngày 04/11/2026 của UBND xã Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm, bước giá đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất BT-01 thuộc Dự án xây dựng HTKT Khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Tây đường Cổ Loa, xã Uy Nỗ (nay là xã Đông Anh), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 152/2026/HĐDV-ĐGHDLV đã ký ngày 17/11/2026 giữa Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

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

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với ô đất LK-07 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng khu đất số 3 để đấu giá quyền sử dụng đất tại xóm Thượng, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh.

Điều 2. Giải thích từ ngữ, thuật ngữ:

1. Giá khởi điểm:

Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND xã Đông Anh.

2. Bước giá:

Bước giá, cách áp dụng bước giá: Thực hiện theo Quyết định của Chủ tịch UBND xã Đông Anh.

3. Phiếu trả giá hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản), thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và có giá trả hợp lệ. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. 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), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

4. Giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên (n) lần bước giá.

5. Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất:

Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp, giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông đất; được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

6. Tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, bằng 20% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất đưa ra đấu giá.

7. Ngôn ngữ, chữ viết: Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong phiên đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

8. Đồng tiền:

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

9. Thửa đất (suất đất):

Là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

10. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:

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

CHƯƠNG II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm và thông tin liên quan đến tài sản:

1. Tài sản đấu giá:

- **Tài sản đấu giá là:** Quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng/m2)	Giá khởi điểm của ô đất (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ (đồng)
I	**LK-7**	**188,12**				
1	LK7-18	98,62	48.239.070	4.757.337.083	951.467.000	**200.000**
2	LK7-20	89,5	49.731.000	4.450.924.500	890.184.000	**200.000**
II	**BT01**	**2.618,79**				
1	BT01-01	152,85	25.463.119	3.892.037.739	778.407.000	**200.000**
2	BT01-02	224,20	24.387.726	5.467.728.169	1.093.545.000	300.000
3	BT01-03	231,48	24.333.045	5.632.613.257	1.126.522.000	300.000
4	BT01-04	238,76	24.260.137	5.792.350.310	1.158.470.000	300.000
5	BT01-05	246,04	24.187.229	5.951.025.823	1.190.205.000	300.000

6	BT01-06	266,77	24.004.959	6.403.802.912	1.280.760.000	300.000
7	BT01-07	168,69	25.171.487	4.246.178.142	849.235.000	**200.000**
8	BT01-08	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
9	BT01-09	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
10	BT01-10	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
11	BT01-11	216,00	24.460.634	5.283.496.944	1.056.699.000	300.000
12	BT01-12	226,00	24.369.499	5.507.506.774	1.101.501.000	300.000
	Tổng	**2.806,91**		**73.235.492.486**		

- **Bước giá:** Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất cụ thể như sau.

- Bước giá áp dụng cho **vòng 1** đối với các ô đất **BT01-01, BT01-06, BT01-07, BT01-12** là: **40.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho **vòng 1** đối với các ô đất còn lại là: **30.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho **vòng 2, vòng 3** là: **2.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).*

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá QSD đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 4. Người có tài sản đấu giá:

Ban Quản lý Dự án đầu tư –hạ tầng xã Đông Anh.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Đông Anh, xã Đông Anh, TP. Hà Nội.

(UBND xã Đông Anh giao Ban Quản lý Dự án đầu tư –hạ tầng xã Đông Anh tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất).

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

Địa chỉ trụ sở: Số 49, phố Văn Cao, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.

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

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, thửa đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý Dự án đầu tư –hạ tầng xã Đông Anh hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa *(trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá)* vào các ngày: 23/11/2026; 24/11/2026 và 25/11/2026.

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

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

Khách hàng mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá *(liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc)*: **Từ 8h00 ngày 19/11/2026 đến 17h00 ngày 02/12/2026** *(trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết)*. trực tiếp tại các địa điểm tại khoản 2 Điều này.

2. Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

+ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt (Địa chỉ: Số 49 Văn Cao, Ngọc Hà, TP. Hà Nội).

+ Trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh (Địa chỉ: Thôn Đông Anh, xã Đông Anh, TP. Hà Nội).

Lưu ý: Không bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau 17h00' ngày 02/12/2026.

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

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là: *Quy định tại bảng kê chi tiết tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này:*

2. Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá *(tiền đặt trước bằng 20% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất, cụ thể theo Bảng chi tiết các thửa đất đính kèm Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá)*.

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước *(Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc)*: **Từ 8h00 ngày 19/11/2026 đến 17h00 ngày 02/12/2026** bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

+ Tên tài khoản: **Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt**

+ Số tài khoản: **2146882222**

+ Tại: **Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Đông Hà Nội;**

+ Nội dung: **(Họ tên người tham gia đấu giá) (số CCCD/HC) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất (số lượng) thửa đất tại xã Đông Anh.**

Ví dụ: Nguyễn Văn A 001080123456 NTĐT đấu giá QSD đất 01 thửa tại xã Đông Anh.



Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước có trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00' ngày 02/12/2026 đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất và thực hiện nộp gộp tiền đặt trước cho nhiều thửa đất thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, nếu nộp gộp mà ít hơn tổng số tiền đặt trước quy định cho tất cả các thửa đất đã đăng ký, thì toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá đều không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước ít hơn so với khoản tiền đặt trước của những thửa đất đó thì phải ghi rõ ký hiệu thửa đất muốn nộp tiền đặt trước vào nội dung chuyển tiền.

- Mọi khoản tiền đặt trước nộp ít hơn quy định đều được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để xác định trách nhiệm, nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá. Tiền đặt cọc được khấu trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp của người trúng đấu giá.

4. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, khách hàng không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp bị tịch thu, tạm giữ khoản tiền đặt trước sẽ được nhận lại khoản tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản hoặc nhận tiền mặt. Khách hàng phải cung cấp thông tin chuyển khoản (theo mẫu), ***tên chủ tài khoản phải là tên của chính người đăng ký tham gia đấu giá, mở tại bất kỳ Ngân hàng nào*** và nộp lại cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt muộn nhất vào ngày tổ chức phiên đấu giá.

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

1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024). Không Thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

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

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người

tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

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

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

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

đ) Người không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024.

e) Thuộc danh sách cấm đấu giá theo Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

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

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian, địa điểm tại Điều 7, Điều 8 Quy chế này.

Cá nhân có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất theo thông báo mời đấu giá đã phát hành và tham gia đấu giá cho các thửa đất đăng ký đủ điều kiện được tổ chức trong cùng cuộc đấu giá, nhưng phải tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá, nộp số tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá cụ thể của từng vị trí khu đấu giá theo Thông báo mời đấu giá đã công khai.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu:

Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu phiếu và ký, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá vào một (01) phong bì (ghi tên ở mặt trước, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín).

b. Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn) hoặc Căn cước điện tử (trên app VneID). Trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, hết hạn, bị thu hồi theo quy định, khách hàng phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú.

c. Giấy xác nhận chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản của khách hàng (bản gốc).

<u>Lưu ý</u>:

- Người tham gia đấu giá 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 đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế đấu giá;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh hoặc bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

Điều 10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian: Vào hồi **8h30' ngày 05/12/2026 (Thứ Bảy).**

- Địa điểm: Hội trường Ủy ban nhân dân xã Đông Anh. Địa chỉ trụ sở: xã Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Điều 11. Hình thức, phương thức, nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá:

1. ***Hình thức đấu giá:***

Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 (ba) vòng.

2. ***Phương thức đấu giá:***

Theo phương thức trả giá lên, mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do UBND xã phê duyệt. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

Điều 12. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

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

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

d1) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

d2) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

d3) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

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

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

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

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

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

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

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

Điều 13. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Quy chế này.

Điều 14. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá, từ đủ 18 tuổi trở lên và có đủ năng lực hành vi dân sự và phải trực tiếp trả giá.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham dự phiên đấu giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng tham dự phiên đấu giá khác). Người nhận ủy quyền tham dự phiên đấu giá phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật).

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ 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 về đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu tiền đặt trước;

- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp UBND xã Đông Anh có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Khi tham gia phiên đấu giá trực tiếp, có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá QSD đất theo quy định. Nếu có lý do chính đáng mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút.

Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá, ...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc Ban Quản lý Dự án đầu tư –hạ tầng xã Đông Anh và 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.

Trường hợp, người tham dự phiên đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức hành nghề 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 xét điều kiện của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu từ chối 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 16. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Thời gian xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá: **Từ 08h00' ngày 03/12/2026;**

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo đến người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Danh sách những người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản trong điều kiện bảo mật.

Điều 17. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

- Mở đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên 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 thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Điều hành việc trả giá theo quy định, công bố nội dung thông tin giá trả cao nhất đối với từng thửa đất.

- Thủ tục đấu: Đấu giá theo từng thửa đất. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá tối đa 03 (ba) vòng, mở kết quả công khai tại cuộc đấu giá. Xác định người trúng đấu giá đối với từng thửa đất tại vòng 03, công bố kết quả đấu giá theo quy định pháp luật.

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

- Tất cả 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.

- Tất cả những người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá tại vòng đấu giá đầu tiên.

- Tại vòng số 01:

+ Người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (trên phiếu trả giá có ghi rõ ký hiệu thửa đất đấu giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký).

- Tại vòng đấu số 02 trở đi:

+ Người tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá (người tham gia đấu giá có thể viết viết "*không tiếp tục đấu giá*" hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá trên phiếu trả giá và bỏ phiếu này vào hòm phiếu theo quy định mà không thể hiện bằng lời nói). Từ vòng đấu tiếp theo, người viết "*không tiếp tục đấu giá*" hoặc "*không tiếp tục trả giá*" sẽ không được nhận phiếu trả giá và tham gia trả giá các vòng sau.

+ 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 những 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 đấu trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu sau. Cuộc đấu giá kết thúc tại vòng đấu giá thứ ba (vòng 03).

- Thời gian viết và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá do Đấu giá viên quy định nhưng không quá **10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu).

- Mức giá khởi điểm tại các vòng đấu giá được xác định như sau:

+, Tại vòng đấu 01: theo khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

+, Từ vòng đấu số 02 trở đi: là mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề.

- Trường hợp tại vòng 01 và vòng 02, 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 tiếp theo. Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá ở vòng tiếp theo và xử lý theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Nếu viết nhầm, sai sót, có thể yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu). 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 đã bị hỏng.

3. Một số tình huống phát sinh quy định cụ thể:

- Tất cả các khách hàng nộp hồ sơ đăng ký được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá bắt buộc phải tham gia trả giá tại vòng đấu số 01 với mức giá khởi điểm đã được xác định cụ thể tại Thông báo đấu giá phát hành công khai và được UBND xã Đông Anh phê duyệt là giá khởi điểm để tổ chức đấu giá. Từ vòng đấu 02 trở đi, mức giá khởi điểm của vòng đấu được xác định là mức giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng đấu trước liền kề.

- Trường hợp ngay tại vòng đầu tiên mà người tham gia đấu giá viết "*không tiếp tục đấu giá*" hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá vào phiếu trả giá của mình thì bị coi là vi phạm quy chế cuộc đấu giá, khách hàng không được tiếp tục tham gia đấu giá các vòng tiếp theo đối với các thửa đất đó.

- Trường hợp ngay tại vòng đấu đầu tiên mà tất cả các phiếu trả giá không hợp lệ, hoặc các khách hàng đều viết "*không tiếp tục đấu giá*" hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá thì thửa đất đó sẽ không được bán.

- Tại vòng đấu bất kỳ (trừ vòng đấu số 01), nếu chỉ có duy nhất 01 (một) khách hàng trả giá và có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ thì khách hàng đó được xác định là người trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu bất kỳ (trừ vòng đấu số 01) nếu không có khách hàng trả giá (hoặc không có phiếu trả giá nào hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng đấu trước liền kề để xét giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề chỉ có 01 khách hàng có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có từ 02 (hai) khách hàng trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho Bốc thăm để xác định ra người trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu bất kỳ (trừ vòng đấu số 01) nếu chỉ có duy nhất 01 người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, nhưng người tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá" hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá thì lấy kết quả của vòng đấu trước liền kề của người đó để xét giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, người đó có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ thì người đó được xác định là người trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu cuối cùng (vòng đấu số 03), nếu có từ 02 (hai) khách hàng trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định ra 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 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 18. 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 01m^2 đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá và phải đúng bước giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; tròn bước giá và phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất, không được viết tắt).

- Công thức trả giá:

VÒNG 1:

+ Bước giá áp dụng đối với các ô đất **BT01-01, BT01-06, BT01-07, BT01-12** là: **40.000.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng trên một mét vuông).

Đối với các ô đất còn lại: **30.000.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng trên một mét vuông).

Giá trả hợp lệ = **Giá khởi điểm** của vòng đấu + n x bước giá. (Trong đó n =1, 2, 3, 4, 5,.....vv; được trả không giới hạn bước giá).

VÒNG 2, VÒNG 3

+ Bước giá áp dụng cho các ô đất là **2.000.000 đồng/m²** *(Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông)*. Người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá cho vòng thứ 02 và vòng 03.

Giá trả hợp lệ = **Giá khởi điểm** của vòng đấu + n x bước giá. (Trong đó n là các số: 1, 2, 3, 4, 5...vv; được trả không giới hạn bước giá).

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng trả sai bước giá thì giá trả không hợp lệ, không được xét giá.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

- Là mức giá trả hợp lệ, cao nhất cho 01m^2 đất và đáp ứng các quy định tại Quy chế này.

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 treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt

- Phiếu không bị rách rời, được viết bằng một màu mực, không được viết bằng bút màu đỏ. Trường hợp viết nhầm, có sai sót, 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 đăng ký tham đấu giá;

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; 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 của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá).*

- 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 của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá thì phiếu trả giá đó được coi là phiếu trả giá hợp lệ.

- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, tròn bước giá 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 hòm 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 không đáp ứng đủ một trong các yêu cầu quy định tại Điều 18 Quy chế này.

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

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 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.

6. Nội quy cuộc đấu giá

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng tham dự phiên đấu giá;

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 19. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là người mức giá trả hợp lệ cao nhất cho 01m^2 đất hoặc là người bốc được thăm trúng đấu giá, thoản mãn các điều kiện được quy định tại Quy chế này, được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và được UBND xã Đông Anh ban hành Quyết định công nhận trúng đấu giá.

- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên. Người trúng đấu giá ký phải ký xác nhận vào biên bản đấu giá.

Điều 20. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức phiên đấu giá:

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

2. Rút lại giá đã trả:

Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp giá 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 (trường hợp này, người trả giá liền kề không bị tịch thu khoản tiền đặt trước) thì phiên đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

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

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

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

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

a) Ký biên bản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a) Chậm nhất là **10** ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Chậm nhất là **20** ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế và nộp chứng từ đã nộp tiền về Ban Quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng (đầu mối tiếp nhận) để làm các thủ tục có liên quan theo quy định..

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ 100% tiền trúng đấu giá trong thời hạn nêu trên thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 23 dưới đây.

Điều 23. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, 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:

a) Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

b) Từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá xem xét, ban hành quyết định cấm tham gia đấu giá đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Khoản tiền đặt cọc (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật đấu giá tài sản) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại khoản 2 Điều này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

CHƯƠNG III
XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

1. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị 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.

2. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Điều 24. Tổ chức thực hiện:

Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý Dự án đầu tư –hạ tầng xã Đông Anh, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, các cá nhân tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT
Phó Tổng giám đốc

S.Đ.K.H.Đ: 01 - C.T.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT
P. NGỌC HÀ - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Thuỳ Giang

MẪU

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 đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

(Phiên đấu giá ngày 05 tháng 12 năm 2026)

Kính gửi: - Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh;
- Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Tên tôi là:.....

Số CCCD hoặc Hộ chiếu: .....

Ngày cấp.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú: .....

.....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ vào Thông báo số 224/2026/TB-ĐGHDLV ngày 18/11/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội; Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời tham gia đấu giá và kiểm tra thực địa tại Khu đất đấu giá nêu trên, tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở đối với:

- Ký hiệu thửa đất: .....

.....

.....

Tôi xin cam kết:

1. Tất cả các thông tin kê khai trên Phiếu đăng ký này là đúng sự thật;

2. Không thuộc trường hợp cấm tại điểm d2, khoản 5, điều 9 Luật đấu giá 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"

3. Thực hiện nghiêm các quy định tại: Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá và pháp luật có liên quan;

4. Nếu trúng đấu giá sẽ nộp tiền trúng đấu giá đúng quy định tại Phương án đấu giá và theo thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế. Chấp hành các quy định về quản lý đất đai, sử dụng đất đúng mục đích, xây nhà ở theo đúng quy hoạch của UBND cấp có thẩm quyền.

5. Không thuộc các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá do 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.

Đông Anh, ngày …… tháng ..... năm 2026

NGƯỜI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ
(Ký, ghi rõ họ tên)

STT:.....

Thửa đất:.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

MẪU

PHIẾU TRẢ GIÁ

Quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội

(Phiên đấu giá ngày 05 tháng 12 năm 2026)

VÒNG ....

Kính gửi: - Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đông Anh;
- Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Người tham gia đấu giá: ..... Mã KH: .....

Số CMND/CCCD/HC: .....

Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Người được uỷ quyền (nếu có):.....

Đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội:

Ký hiệu thửa đất: .....

Giá khởi điểm: ..... **đồng/m^2.**

Diện tích:..... **m^2.**

Bước giá: ..... **đồng/m^2.**

Tôi xin trả giá là:.....**đồng/m^2.**

(Bằng chữ:.....

.....**đồng trên một mét vuông).**

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá và thực hiện nghiêm túc Phương án, Quy chế, Nội quy phiên đấu giá và các quy định Pháp luật liên quan.

Đông Anh, ngày 05 tháng 12 năm 2026
Người tham gia đấu giá
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:
- *Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;*
- *Phiếu không bị rách rời;*
- *Được điền đầy đủ các thông tin;*
- *Trường hợp sai lệch giữa giá trả bằng số với giá trả bằng chữ, thì giá trả bằng chữ được coi là đúng.*

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

GIẤY UỶ QUYỀN

Kính gửi: - **BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG XÃ ĐÔNG ANH**
- **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT**

Người tham gia đấu giá:…… ……

Số CMND/CCCD/HC:……Ngày cấp: ……/……../……

Nơi cấp:……..

Hộ khẩu thường trú:……

……Điện thoại: ……..……

Với lý do không thể có mặt tham gia trực tiếp phiên Quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất thuộc ô đất BT-01 và 02 thửa đất thuộc ô đất LK-07 tại xã Đông Anh, thành phố Hà Nội tổ chức vào ngày 05/12/2026, nay tôi:

UỶ QUYỀN CHO

Ông (bà): ……

CMND/CCCD/HC số:……..…… ngày cấp: …… nơi cấp: ……...

Địa chỉ: ……..

Điện thoại:……..

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia phiên đấu giá (xuất trình CMND/CCCD/HC, giấy uỷ quyền, nhận phiếu trả giá, …)
- Điền đầy đủ thông tin của tôi, ghi giá trả, ký nhận vào phiếu trả giá, trực tiếp tham gia phiên đấu giá, thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.
- ……

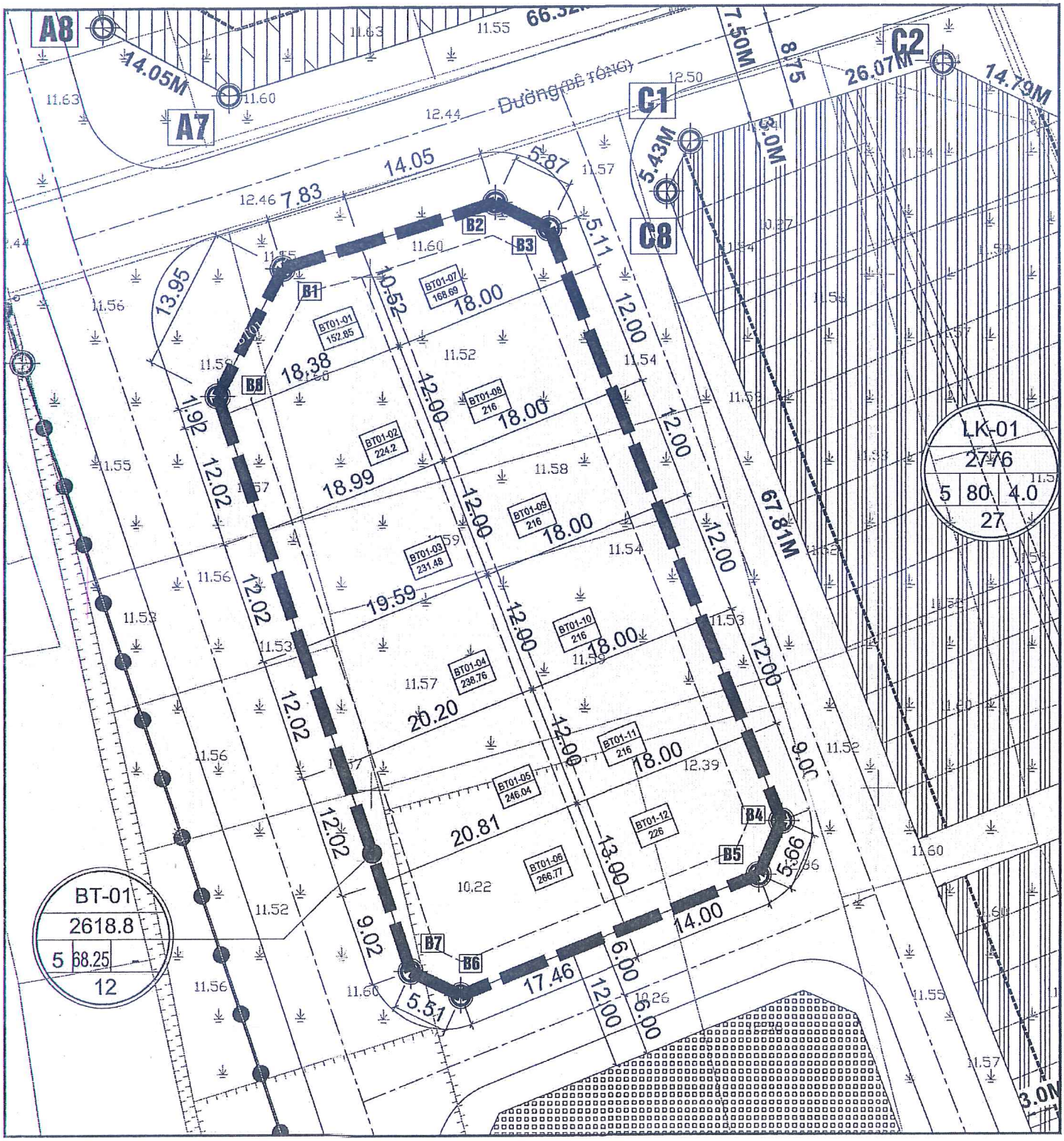
Ông (bà) …… có nghĩa vụ thay tôi tham gia phiên đấu giá và thực hiện đúng Nội quy, Phương án, Quy chế đấu giá, không được uỷ quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả đấu giá cho người uỷ quyền.

Tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về những việc người đại diện của tôi thực hiện./.

……, ngày….tháng….năm 2026

Người uỷ quyền **Người nhận ủy quyền**

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG PHÂN LÔ Ô ĐẤT
KÝ HIỆU BT-01, TỶ LỆ 1/500

TỔNG MẶT BẰNG PHÂN LÔ

