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

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án:
Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

(TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ 08 GIỜ 30 PHÚT NGÀY 17/5/2026)

Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có ***Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng*** *theo quy định của pháp luật*

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

Hà Nội, năm 2026

MỤC LỤC HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
2	Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu tham khảo)
3	Quy chế cuộc đấu giá
4	Nội quy phòng đấu giá
5	Tài liệu về QSDĐ tại xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội
5.1	*Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá QSDĐ*
5.2	*Quyết định phê duyệt điều chỉnh Phương án đấu giá QSDĐ*
5.3	*Quyết định điều chỉnh phê duyệt giá khởi điểm*
5.4	*Quyết định đấu giá QSDĐ*
5.5	*Sơ đồ khu đất*

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 237/2026/TB-ĐGS5	*Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026*

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

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

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND xã Hưng Đạo giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Thôn Yên Nội, xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội).

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

2. Thông tin khu đất đấu giá (*Chi tiết diện tích, giá khởi điểm, giá trị theo giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Phụ lục kèm theo Thông báo này)*:

STT	Tên dự án	Số lượng lô đất đấu giá	Diện tích	Giá khởi điểm (đồng/m^2)	Hình thức, phương thức đấu giá
1	Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)	17	1.475,8	Từ 9.191.000 đồng/m^2 đến 9.395.000 đồng/m^2	**- Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối đa 02 vòng đấu giá. **- Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

*** Giá khởi điểm đấu giá:**

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

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02: Là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề.

*** Bước giá áp dụng:**

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 36.000.000 đồng/01m^2 *(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 2.000.000 đồng/01m^2 *(Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).*

*** Hình thức, mục đích, nguồn gốc và thời hạn sử dụng đất:**

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

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

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

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

3.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối đa 02 vòng đấu giá.

3.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

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

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

- Đối tượng được tham gia đấu giá: Là cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền hồ sơ, nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định.

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

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

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

- Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (https://dgts.moj.gov.vn); Cổng thông tin điện tử UBND xã Hưng Đạo (https://hungdao.hanoi.gov.vn/); và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (https://daugiaso5.vn/).

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

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày*

làm việc).

- Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: Trụ sở UBND xã Hưng Đạo *(Địa điểm: Điểm phục vụ Hành chính công tại Thị Ngoại, thôn 10, xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội (Trụ sở UBND xã Tân Hoà cũ)* hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày làm việc).* Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Trụ sở UBND xã Hưng Đạo *(Địa điểm: Điểm phục vụ Hành chính công tại Thị Ngoại, thôn 10, xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội (Trụ sở UBND xã Tân Hoà cũ)* hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

5.2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia). Người tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên;

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định.

- Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật (Nếu có).

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

- Trường hợp Căn cước công dân chưa cập nhật địa chỉ hành chính mới (sau khi sát nhập) thì người tham gia đấu giá in Căn cước công dân (trên app VNeID) và nộp lại cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cùng hồ sơ tham gia đấu giá.

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định là:

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (*Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):* 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất *(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)*

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

- Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định (50% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân

hàng của Tổ chức đấu giá tài sản theo thông tin sau:

* Tên chủ tài khoản: **Công ty Đấu giá Hợp danh**
Số 5 - Quốc Gia
Số tài khoản: **2122353333**
Mở tại: **Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển**
Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Tây Hồ.

Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: ***"...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC..."*** *nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ* ***đối với ..... thửa đất*** *tại xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội.*

Ví dụ: *Nguyễn Văn A, CCCD 012345678910 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với 02 thửa đất tại Hưng Đạo, thành phố Hà Nội.*

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026 *(Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp*).

**** Lưu ý:***

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

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

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "Báo có" vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc

gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026. Tất cả các trường hợp "Báo có" trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được xếp lịch hẹn đi xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp: 11/5/2026, 12/5/2026 và 13/5/2026 (Trong giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 17/5/2026.**

- Địa điểm: Hội trường Ủy ban nhân dân xã Hưng Đạo *(Địa chỉ: thôn 2, xã Hưng Đạo thành phố Hà Nội).*

**** Lưu ý:***

- Người tham gia đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước ít nhất 60 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá.

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

Mọi thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia; Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội. ĐT: 0243.762.2619 - 081.242.5588

Nơi nhận:
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Cổng thông tin điện tử UBND xã Hưng Đạo;
- UBND xã Hưng Đạo;
- Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

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

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 - QUỐC GIA

Lê Việt Nga

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

PHỤ LỤC

Chi tiết diện tích, giá khởi điểm, bước giá, giá trị theo giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

(Kèm theo Thông báo số 237/2026/TB-ĐGS5 ngày 28/4/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia)

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (Đồng/m^2)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/ hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (Đồng)	Bước giá (Đồng/m^2)	
							Tại vòng đấu giá số 01	Từ vòng đấu giá số 02 trở đi
1	LK2.3	90,9	9.191.000	417.000.000	100.000	835.461.900	36.000.000	2.000.000
2	LK2.5	90,2	9.191.000	414.000.000	100.000	829.028.200	36.000.000	2.000.000
3	LK2.7	97,1	9.191.000	446.000.000	100.000	892.446.100	36.000.000	2.000.000
4	LK3.1	80,1	9.395.000	376.000.000	100.000	752.539.500	36.000.000	2.000.000
5	LK3.2	80,3	9.395.000	377.000.000	100.000	754.418.500	36.000.000	2.000.000
6	LK3.3	79,9	9.395.000	375.000.000	100.000	750.660.500	36.000.000	2.000.000
7	LK3.4	79,5	9.395.000	373.000.000	100.000	746.902.500	36.000.000	2.000.000
8	LK3.5	78,6	9.395.000	369.000.000	100.000	738.447.000	36.000.000	2.000.000

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (Đồng/m^2)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/ hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (Đồng)	Bước giá (Đồng/m^2)	
							Tại vòng đấu giá số 01	Từ vòng đấu giá số 02 trở đi
9	LK3.6	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000	36.000.000	2.000.000
10	LK3.7	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000	36.000.000	2.000.000
11	LK3.8	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000	36.000.000	2.000.000
12	LK3.9	84,5	9.395.000	396.000.000	100.000	793.877.500	36.000.000	2.000.000
13	LK3.10	85,0	9.395.000	399.000.000	100.000	798.575.000	36.000.000	2.000.000
14	LK3.11	85,0	9.395.000	399.000.000	100.000	798.575.000	36.000.000	2.000.000
15	LK3.12	85,0	9.395.000	399.000.000	100.000	798.575.000	36.000.000	2.000.000
16	LK3.13	84,5	9.395.000	396.000.000	100.000	793.877.500	36.000.000	2.000.000
17	LK3.14	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000	36.000.000	2.000.000

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

MẪU

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

Kính gửi: - Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá:.....

Địa chỉ: .....

.....

Điện thoại liên hệ:.....

Số CCCD/Hộ chiếu: .....

Do cơ quan: ..... cấp ngày .....tháng ..... năm .....

Đại diện (nếu có): .....

Căn cứ Thông báo số 237/2026/TB-ĐGS5 ngày 28/4/2026 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia. Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với những thửa đất sau:

- KÝ HIỆU THỬA ĐẤT: .....

.....

.....

.....

Tổng số thửa đất tôi đăng ký tham gia đấu giá là: ..... thửa đất.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành;

3. Cam kết không vi phạm, chấp hành tốt các quy định, không nợ thuế, nộp thuế đầy đủ theo quy định của pháp luật về Luật Đất Đai;

4. Cam kết không thuộc các trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột, cũng là người tham gia đấu giá đối với cùng một tài sản và các trường hợp khác bị nghiêm cấm hoặc bị cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật có liên quan;

5. Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và chấp hành các quy định liên quan khác của pháp luật về quản lý, sử dụng đất; trong trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá mà không có khiếu nại nào khác./.

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm 2026

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 51/2026/QC-ĐG	*Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026*

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

Căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15;

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 37/2024/QH15;

- Nghị định của Chính Phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc 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 thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 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; số 172/2014/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

- Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ quy định xử lý khó khan, vướng mắc về đấu giá Quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật đất đai;

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

- Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m^2 đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

- Quyết định số 1081/QĐ-UBND 08/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về

việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại phương án kèm Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội);

- Quyết định số 1063/QĐ-UBND ngày 04/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc điều chỉnh Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 52 thửa đất tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội);

- Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 thửa đất tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội);

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

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

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội).

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) chưa quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội); các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tổ chức và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội).

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

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

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

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

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

2. Điều kiện tổ chức đấu giá:

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

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

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

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thông báo công khai việc đấu giá hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản.

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

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

Điều 5. Thông tin về quyền sử dụng đất

1. Khu đất đấu giá: Quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội).

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

3. Hình thức, mục đích, nguồn gốc và thời hạn sử dụng đất:

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

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

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

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

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời

gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc: 11/5/2026, 12/5/2026 và 13/5/2026 (Trong giờ hành chính).

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

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

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày làm việc).*

2. Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: UBND xã Hưng Đạo *(Địa điểm: Điểm phục vụ Hành chính công tại Thị Ngoại, thôn 10, xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội (Trụ sở UBND xã Tân Hoà cũ)* hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (https://dgts.moj.gov.vn); Cổng thông tin điện tử UBND xã Hưng Đạo (https://hungdao.hanoi.gov.vn/); Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia: (https://daugiaso5.vn/); Tham khảo trực tiếp tại trụ sở Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

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

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

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Nội quy phòng đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu tham khảo);
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

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

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (Đồng/m^2)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)
1	LK2.3	90,9	9.191.000	417.000.000	100.000	835.461.900
2	LK2.5	90,2	9.191.000	414.000.000	100.000	829.028.200
3	LK2.7	97,1	9.191.000	446.000.000	100.000	892.446.100
4	LK3.1	80,1	9.395.000	376.000.000	100.000	752.539.500

STT	Ký hiệu Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (Đồng/m^2)	Tiền đặt trước (Đồng/Thửa)	Tiền hồ sơ (Đồng/hồ sơ/ thửa đất)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)
5	LK3.2	80,3	9.395.000	377.000.000	100.000	754.418.500
6	LK3.3	79,9	9.395.000	375.000.000	100.000	750.660.500
7	LK3.4	79,5	9.395.000	373.000.000	100.000	746.902.500
8	LK3.5	78,6	9.395.000	369.000.000	100.000	738.447.000
9	LK3.6	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000
10	LK3.7	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000
11	LK3.8	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000
12	LK3.9	84,5	9.395.000	396.000.000	100.000	793.877.500
13	LK3.10	85,0	9.395.000	399.000.000	100.000	798.575.000
14	LK3.11	85,0	9.395.000	399.000.000	100.000	798.575.000
15	LK3.12	85,0	9.395.000	399.000.000	100.000	798.575.000
16	LK3.13	84,5	9.395.000	396.000.000	100.000	793.877.500
17	LK3.14	93,8	9.395.000	440.000.000	100.000	881.251.000

*** Quy định về giá khởi điểm:**

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

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi: Là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề.

*** Bước giá áp dụng:**

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 36.000.000 đồng/01m^2 *(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 2.000.000 đồng/01m^2 *(Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).*

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

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

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

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá (*Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):* 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất *(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)*

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

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

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

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

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

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026 *(Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp*).

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

* Tên chủ tài khoản: **Công ty Đấu giá Hợp danh**
Số 5 - Quốc Gia
Số tài khoản: **2122353333**
Mở tại: **Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển**
Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Tây Hồ.

Nội dung nộp tiền/ chuyển khoản: ***"...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/HC..."*** *nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ* ***đối với ..... thửa đất*** *tại xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội.*

**** Lưu ý:***

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

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

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "Báo có" vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026. Tất cả các trường hợp "Báo có" trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ mà Công ty không cần phải thông báo bằng văn bản đến từng Người đăng ký đấu giá.

3. Xử lý tiền đặt trước:

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

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

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

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

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 29/4/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 13/5/2026 *(Trong giờ hành chính của ngày làm việc)*. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: UBND xã Hưng Đạo *(Địa điểm: Điểm phục vụ Hành chính công tại Thị Ngoại, thôn*

10, xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội (Trụ sở UBND xã Tân Hoà cũ) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia *(Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).*

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

- Đối tượng được tham gia đấu giá: Là cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền hồ sơ, nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định.

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

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

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

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

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

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

+ Các trường hợp 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.

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia). Người tham gia cuộc đấu giá quyền sử

dụng đất phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên;

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định.

- Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật (Nếu có).

** Lưu ý:*

- Hồ sơ tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trong thời hạn quy định để xét duyệt điều kiện tham dự phiên đấu giá theo quy định;

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần).

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

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

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

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

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

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá và danh sách các thửa đất không đủ điều kiện đưa ra đấu giá.

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

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

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 17/5/2026.

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Ủy ban nhân dân xã Hưng Đạo *(Địa chỉ: thôn 2, xã Hưng Đạo thành phố Hà Nội).*

3. Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo, trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

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

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối đa 02 vòng đấu giá.

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

Điều 15. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;

- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;

- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

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

- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Cách thức tiến hành bỏ phiếu:

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

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

- Thời gian viết Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: không quá 10 phút.

- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá;

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét

mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng;

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

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp sau khi kết thúc vòng đấu giá số 01, tại vòng đấu giá số 02 mà:

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

+ Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất, Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá hợp lệ cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

+ Có từ hai người tham gia đấu giá trở lên tiếp tục trả giá thì người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá này được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp, có từ hai người trở lên trả giá bằng nhau và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất; Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá hợp lệ cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

1. Giá trả hợp lệ

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m^2 đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả bằng số và bằng chữ phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu,

trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).

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

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

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng thêm một bước giá (đồng/m^2).

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

Giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m^2 đất tại vòng đấu giá cuối cùng hoặc vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng *(trong trường hợp vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá)*, được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Phiếu trả giá hợp lệ

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

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

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

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

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá *(trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc)*.

- Giá trả hợp lệ và phù hợp với công thức trả giá theo quy định.

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

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

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

Lưu ý: *Trường hợp Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin*

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

4. Phiếu trả giá không hợp lệ

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

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

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

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;

- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;

- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá;

- Giá trả không hợp lệ;

- Phiếu trả giá không hợp lệ;

- Rút lại giá đã trả;

- Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 01 m^2 đất tại vòng đấu giá cuối cùng hoặc vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng *(trong trường hợp vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá)*, hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại khoản 2 điều 16 Quy chế này. Việc xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 01 vòng đấu giá bắt buộc.

- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

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

Điều 19. Rút lại giá đã trả

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

Điều 20. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất, được tính bằng giá trả cho 01m^2 đất nhân với diện tích thửa đất).

Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá) và đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục đấu giá thì Đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó, đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận trúng đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 21. Biên bản đấu giá

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

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

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

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

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

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

- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản;

- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trước ngày tổ chức phiên đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp phiên

đấu giá không tổ chức được.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

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

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

- Người tham gia đấu giá khi đến tham gia phiên đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu. Tại phiên đấu giá, người nhận uỷ quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu **và <u>Văn bản ủy quyền hợp lệ được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật</u>**, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng *(nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...)*.

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

- Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình đi chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá, ...) thì phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Hưng Đạo, đồng thời phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu không tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 23. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

- Được quyền sử dụng hạ tầng kĩ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;

- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Ký biên bản đấu giá;

- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật;

- Nộp đủ và đúng hạn tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế;

- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;

- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;

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

- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan;

- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:

+ Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt;

+ Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn huyện;

+ Khi xây dựng xong công trình người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

với tài sản đó;

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

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

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

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

4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

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

Điều 26. Điều khoản chung:

- Người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá được hiểu là đã nghiên cứu kỹ các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, các tài liệu và tìm hiểu về thông tin khu đất đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, đề nghị người đăng ký gia gia đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người đăng ký tham gia đấu giá.

- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

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

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

S.Đ.K.H.Đ: 45 - C.T.H.D - CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 - QUỐC GIA - P. PHƯƠNG LIỆT - T.P HÀ NỘI

Lê Việt Nga

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 51/2026/NQ-ĐG	*Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026*

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 - QUỐC GIA

Lê Việt Nga

UỶ BAN NHÂN DÂN **XÃ HƯNG ĐẠO**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2883 /QĐ-UBND	*Hưng Đạo, ngày 24 tháng 11 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo luật số 37/2024/QH15; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP 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 Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ 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; Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 về việc giao 12.744,1 m2 đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng HTKT

khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1857/QB-UBND ngày 16/6/2020 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt dự án ĐTXD Công trình: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 1056/UBND-QLĐT ngày 04/6/2020 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp thuận bản vẽ TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 279 /TTr-KT ngày 20./11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Thông tin chi tiết như sau:

(Kèm theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất)

1. Tổng diện tích 52 thửa đất ở đưa ra đấu giá là: 4.845,3 m^2;

2. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định tại bản vẽ TMB tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH quy hoạch kiến trúc Việt Nam lập, được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt tại Văn bản số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021.

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

a. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

b. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm a, b Khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; Cụ thể:

a. Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo;

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

c. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

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

b. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

Điều 2. Giao Ban Quản lý Dự án Đầu tư - Hạ tầng là đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm lựa chọn, ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá để thực hiện việc đấu giá và tổ chức đấu giá quyền sử dụng các thửa đất tại dự án theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu kể từ ngày ký; Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư - Hạ tầng xã và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND xã, (Để B/c)
- Các PCT UBND xã;
- Phòng KT, Ban QLDA ĐT-HT xã;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Đức Thắng

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HƯNG ĐẠO

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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Vị trí khu đất, thửa đất đấu giá

Khu đất đấu giá ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) có tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là: 17.312,15 m^2 và diện tích đất đấu giá 8.424,2 m^2, gồm 91 lô đất; Căn cứ Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m^2 đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Phương án này áp dụng đối với 52 lô đất: ký hiệu: Lô LK1 (LK1.1; LK1.2; LK1.4; LK1.5; LK1.6; LK1.8; LK1.10; LK1.15; LK1.16; LK1.17); Lô LK2 (LK2.3; LK2.5; LK2.7); Lô LK3 (từ LK3.1 đến LK3.14); Lô LK4 (từ LK4.1 đến LK4.9); Lô LK5 (từ LK5.1 đến LK5.16).

1.1. Về cơ cấu sử dụng đất

Khu đất đấu giá ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) có tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là: 17.312,15 m2, trong đó:

- Diện tích đất ở để đấu giá QSD đất là: 8.424,2 m^2;
- Diện tích đất cây xanh mặt nước ở là: 4.421,98 m^2;
- Diện tích đất giao thông đấu nối HTKT là: 4.465,97 m^2;

TT	Chức năng sử dụng đất	Cơ cấu sử dụng đất						
		Diện tích đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)	Mật độ XD (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)	Số Lô đất
1	**Đất ở đấu giá**	**8.424,2**	**7.625,4**	**37.689,7**		**4,47**		**91**
1.1	Lô LK1	1.733,7	1.557,4	7.349,4	91,0	4,24	≤5	18
1.2	Lô LK2	1.644,5	1.440,6	7.203,2	88,0	4,38	≤5	18
1.3	Lô LK3	1.197,6	1.124,9	5.624,5	94,0	4,70	≤5	14

1.4	Lô LK4	823,6	738,3	3.691,4	89,6	4,48	≤ 5	9
1.5	Lô LK5	1.615,1	1.354,50	6.772,70	93,0	4,19	≤ 5	16
1.6	Lô LK6	1.409,7	1.409,70	7.048,50	100,0	5,00	≤ 5	16
2	**Hồ nước**	**4.421,98**	-	-	-	-	-	-
2.1	Đất cây xanh	531,10	-	-	-	-	-	-
2.2	Mặt nước, kè hồ	3.890,88	-	-	-	-	-	-
3	**Đất giao thông đấu nối hạ tầng kỹ thuật**	**4.465,97**	-	-	-	-	-	-
4	**Tổng**	**17.312,15**	**7.625,4**	**37.689,7**	-	**4,47**	-	**91**

1.2. Bảng thống kê chi tiết:

STT	Lô đất - Thửa đất	Diện tích lô đất	Số căn hộ	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn
		(m^2)	*Căn*	*(%)*	*(Tầng)*	*(m^2)*	*(m^2)*
A	**Ô đất LK1**	**930,8**	**10**		5	**849,8**	**4.249,0**
1	LK1.1	87,5	1	100	5	87,5	437,5
2	LK1.2	87,5	1	100	5	87,5	437,5
3	LK1.4	101,2	1	79,88	5	80,8	404,2
4	LK1.5	100,8	1	79,92	5	80,6	402,8
5	LK1.6	99,8	1	80,01	5	79,9	399,3
6	LK1.8	90	1	100	5	90,0	450,0
7	LK1.10	101,5	1	79,85	5	81,0	405,2
8	LK1.15	87,5	1	100	5	87,5	437,5
9	LK1.16	87,5	1	100	5	87,5	437,5
10	LK1.17	87,5	1	100	5	87,5	437,5
B	**Ô đất LK2**	**278,2**	**3**		5	**224,6**	**1.122,8**
1	LK2.3	90,9	1	80,92	5	73,6	367,8
2	LK2.5	90,2	1	80,98	5	73,0	365,2
3	LK2.7	97,1	1	80,29	5	78,0	389,8
C	**Ô đất LK3**	**1197,6**	**14**		5	**1124,9**	**5624,5**
1	LK3.1	80,1	1	100,00	5	80,1	400,5
2	LK3.2	80,3	1	100,00	5	80,3	401,5
3	LK3.3	79,9	1	100,00	5	79,9	399,5
4	LK3.4	79,5	1	100,00	5	79,5	397,5
5	LK3.5	78,6	1	100,00	5	78,6	393,0
6	LK3.6	93,8	1	80,63	5	75,6	378,1
7	LK3.7	93,8	1	80,63	5	75,6	378,1
8	LK3.8	93,8	1	80,63	5	75,6	378,1
9	LK3.9	84,5	1	100,00	5	84,5	422,5
10	LK3.10	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
11	LK3.11	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0

12	LK3.12	85,0	1	100,00	5	85,0	425,0
13	LK3.13	84,5	1	100,00	5	84,5	422,5
14	LK3.14	93,8	1	80,63	5	75,6	378,2
D	**Ô đất LK4**	**823,6**	**9**		5	**738,3**	**3691,7**
1	LK4.1	77,7	1	100,00	5	77,7	388,5
2	LK4.2	77,9	1	100,00	5	77,9	389,5
3	LK4.3	77,5	1	100,00	5	77,5	387,5
4	LK4.4	102,5	1	79,75	5	81,7	408,7
5	LK4.5	105,4	1	79,50	5	83,8	419,0
6	LK4.6	104,0	1	79,60	5	82,8	413,9
7	LK4.7	102,5	1	89,50	5	91,7	458,7
8	LK4.8	73,0	1	100,00	5	73,0	365,0
9	LK4.9	103,1	1	89,40	5	92,2	460,9
E	**Ô đất LK5**	**1615,1**	**16**		5	**1354,6**	**6772,8**
1	LK5.1	89,5	1	100,00	5	89,5	447,5
2	LK5.2	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
3	LK5.3	90,0	1	100,00	5	90,0	450,0
4	LK5.4	80,5	1	100,00	5	80,5	402,5
5	LK5.5	114,4	1	78,56	5	89,9	449,3
6	LK5.6	113,2	1	78,68	5	89,1	445,3
7	LK5.7	111,9	1	78,81	5	88,2	440,9
8	LK5.8	110,6	1	78,94	5	87,3	436,5
9	LK5.9	109,3	1	79,07	5	86,4	432,1
10	LK5.10	108,1	1	79,20	5	85,6	428,0
11	LK5.11	106,8	1	79,32	5	84,7	423,6
12	LK5.12	105,5	1	79,45	5	83,8	419,1
13	LK5.13	104,2	1	79,58	5	82,9	414,6
14	LK5.14	93,5	1	80,65	5	75,4	377,0
15	LK5.15	91,0	1	80,90	5	73,6	368,1
16	LK5.16	96,6	1	80,34	5	77,6	388,0
Tổng		**4.845,3**	**52**			**4.292,0**	**21.460,6**

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

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

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất:

Các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2024 tại Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 22/01/2024; Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024 của UBND thành phố Hà Nội về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 trên địa bàn thành phố Hà Nội; Văn

bản số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất, thửa đất đấu giá:

Khu đất đấu giá ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gồm các hạng mục chủ yếu như sau: San nền; đường giao thông (nền đường, hè đường, cây xanh); thoát nước; cấp nước sạch và trụ cứu hoả; cấp điện và chiếu sáng;... theo dự án được phê duyệt.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá:

Từ quý IV năm 2025; Ban Quản lý Dự án đầu tư - Hạ tầng chủ động đề xuất phương án, kế hoạch đấu giá, số lượng thửa đất, lô đất đưa ra đấu giá; trình phê duyệt dự toán cho từng phiên đấu giá, tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng và thực hiện trình tự thủ tục theo quy định.

5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

a, Là cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền hồ sơ, nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định.

b, Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

c, Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá phải mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định (*số lượng hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá*). Người đăng ký tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ). Tại phiên đấu giá, người tham gia đấu giá được phát Phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

d, Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá:

Các trường hợp không đủ điều kiện theo quy định tại mục a Điều này và các Trường hợp sau:

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

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

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

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

6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Thực hiện Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, cụ thể: Dự toán ngân sách nhà nước để thực hiện việc đấu giá tài sản; Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá bị thu theo quy định; Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật;

7. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật:

a) Giá khởi điểm để đấu giá:

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01: Được xác định tại Quyết định của cơ quan có thẩm quyền và quy định cụ thể tại Thông báo mời đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành;

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi: Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một (01) bước giá.

b) Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp:

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Dự kiến khoản tiền đặt trước đối với mỗi thửa đất từ khoảng 68.000.000 đồng đến khoảng 115.000.000 đồng.

- Tiền mua hồ sơ theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước được quy định cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành. Tiền mua hồ sơ không được trả lại trong mọi trường hợp trừ trường hợp

phiên đấu giá không được tổ chức.

c) Dự kiến các khoản thu khác theo quy định của pháp luật: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ 100% tiền sử dụng đất, các khoản phí và lệ phí khác theo quy định.

d) Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá là: 3.000.000 đồng/bước giá/m^2 *(Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông)*.

e) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan (*theo Khoản 5 Điều 39 Luật đấu giá Tài sản*);

II. QUY ĐỊNH VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ quan tổ chức việc đấu giá QSD đất

Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng (*có trụ sở tại: xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội*) là đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm lựa chọn và ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá để thực hiện đấu giá theo quy định tại Điều 56, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp và các quy định khác có liên quan.

Thông báo về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và Cổng thông tin điện tử xã. Đơn vị được lựa chọn thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất phải là tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có đủ điều kiện, năng lực đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc đấu giá (*Điều 6, Luật đấu giá Tài sản*)

- Tuân thủ đúng quy định của pháp luật; bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;

- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá (*Khoản 1, Điều 40; khoản 2 và khoản 4 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản*): Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

- Phương thức đấu giá *(Điều 40 Luật Đấu giá tài sản)*: Trả giá lên.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản.

4. Trình tự mở phiên đấu giá và cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá

a) Trình tự mở phiên đấu giá (*Khoản 1 Điều 42 Luật đấu giá tài sản*):

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 phiên đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá; khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá; phát số cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu; điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật đấu giá tài sản.

b) Cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá (*Khoản 2, khoản 4 Điều 42 Luật đấu giá tài sản*):

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

- Thời gian viết và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá).

- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá;

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham

gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Người tham giả đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo được xác định là mức giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng thêm 01 (một) bước giá;

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 (một) bước giá;

- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng;

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ trong 06 vòng đấu giá đầu tiên mà: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì được xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 06 vòng đấu giá bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà: Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (Hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) người tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao

nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục 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.

- Tại vòng đấu giá, sau khi đấu giá viên công bố kết quả trả giá mà vẫn còn người tham gia đấu giá trả giá hợp lệ thì những người đã viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" tại vòng đấu giá này được coi là không còn nguyện vọng trả giá hoặc xét giá trúng đấu giá với mức giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá đó.

5. Cách thức xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất tính trên 01 m^2 đất ở vòng đấu cuối cùng hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại điều 4 phần II Phương án đấu giá này. Việc định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

6. 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:

a) Giá trả hợp lệ

- Giá trả hợp lệ là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01 m^2 đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá *(Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định theo đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng tính trên 01 mét vuông đất; không được viết tắt).*

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

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

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá (đồng/m^2).

- Tiền dùng trong đấu giá là Tiền Việt Nam (gọi là Việt Nam đồng).

b) Giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m^2 đất ở vòng đấu cuối cùng được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt. Xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả

giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

c) Phiếu trả giá hợp lệ được quy định cụ thể như sau:

- Phiếu có đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

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

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

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá *(trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá").*

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

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

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

d) Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đầy đủ, không đúng các thông tin, nội dung được quy định tại Điểm c, mục 6, phần II phương án này.

e) Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau: Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định; Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá; Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá; Giá trả không hợp lệ; Phiếu trả giá không hợp lệ; Rút lại giá đã trả; Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá và 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.

7. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ đấu giá:

a) Giá trị thu được từ đấu giá dự kiến khoảng 169 tỷ đồng, bao gồm: Tiền

đặt trước của người tham gia đấu giá vi phạm theo quy định, tiền sử dụng đất thu được từ người trúng đấu giá.

b) Việc sử dụng nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất, được sử dụng theo quy định hiện hành.

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

a) Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản bao gồm: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm 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; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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

9. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước *(Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản):*

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, bao gồm: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm 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; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định;

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

e) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan;

Những trường hợp vi phạm trên, người tham gia đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước này được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản xử lý theo quy định pháp luật.

10. Niêm yết, thông báo công khai và hồ sơ tham gia đấu giá:

a) Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Hồ sơ tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành).

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

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

- Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ tại văn phòng công chứng theo quy định pháp luật, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng *(nêu cụ thể thông tin phiên đấu giá, công việc uỷ quyền, thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...)*.

- Trường hợp các giấy tờ, tài liệu không công chứng, chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.

11. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

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 đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

Việc 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.

12. Giám sát thực hiện phiên 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 đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện cơ quan quản lý đất đai, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

13. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, 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.

14. Nộp tiền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế; Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm a, b Khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; Cụ thể:

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

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

c) 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 quy định tại điểm b khoản này 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 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

d) Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

15. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 6, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản;

- Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

- Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại Khoản 6, Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;

- Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: Người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền đã nộp (*nếu có*) và không được tính lãi, trượt giá. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ không được trả lại và sẽ được thu, nộp vào ngân sách Nhà nước. Trường hợp vi phạm quy định tại điểm này thì cơ quan thuế có trách nhiệm báo cáo UBND xã để hủy kết quả trúng đấu giá.

16. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

+ Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

+ 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;

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

17. Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng:

Người trúng đấu giá hoặc người được quyền sử dụng thửa đất trúng đấu giá theo quy định của pháp luật, có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích; khi xây dựng công trình phải thực hiện cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

18. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức đấu giá tài sản (*Điều 47, Luật Đấu giá tài sản*)

a) Quyền: Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá; tham dự phiên đấu giá; yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 2, Điều 9 Luật đấu giá Tài sản; Yêu cầu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều 9 Luật đấu giá Tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các Điểm b, Điểm c hoặc Điểm d, Khoản 5, Điều 9 Luật đấu giá Tài sản; Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về dân sự; Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ: Chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá; Tổng hợp kết quả phiên đấu giá, gửi cơ quan quản lý đất đai trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả theo quy định; Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và việc giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật đấu giá tài sản; Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc phiên đấu giá; Thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 36 của Luật đấu giá tài sản, Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

19. Quyền và nghĩa vụ của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá QSD đất *(Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo Điều 24, Luật đấu giá Tài sản):*

a) Quyền: Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá Tài sản; Yêu cầu Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá; Nhận chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; Cử đấu giá viên đủ năng lực điều hành phiên đấu giá; Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ: Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật đấu giá Tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản; Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định; Tổ chức phiên đấu giá theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng; Yêu cầu Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài

sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Lập sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá; Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra; Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật:

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản.

- Thực hiện bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và các khoản thu tiền bán hồ sơ, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, xác định tư cách người tham gia đấu giá, danh sách hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Niêm yết công khai danh sách hồ sơ (*người*) không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- Thông báo bằng văn bản cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá về kết quả thực hiện đấu giá trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Bàn giao hồ sơ kết quả tổ chức phiên đấu giá cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá theo quy định trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của những người trúng đấu giá chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có lý do bất khả kháng.

20. Quyền và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá *(Điều 48 Luật đấu giá Tài sản)*

a) Quyền: Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật; Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ: Ký biên bản đấu giá, xác nhận trúng đấu giá; Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và theo quy định của pháp luật; Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; Nộp phí, lệ phí (nếu có) khác theo quy định. Trong quá trình xây dựng mà làm hư hỏng công trình thì phải sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật ban đầu.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, các cơ quan có liên quan và người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo đúng quy định tại Phương án này. Các nội dung khác không quy định cụ thể tại Phương án này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng để tổng hợp, báo cáo UBND xã xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO; Thời gian ký: 2026-04-08T11:22:34+07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **XÃ HƯNG ĐẠO**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1081 /QĐ-UBND	*Hưng Đạo, ngày 08 tháng 4 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại phương án kèm Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 52 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024; 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 tháng 6 năm 2024;

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

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 172/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 151/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; Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về 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 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ 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 40/2025/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở

ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m² đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3952/QB-UBND ngày 25/10/2019 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1857/QB-UBND ngày 16/6/2020 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt dự án ĐTXD Công trình: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 1056/UBND-QLĐT ngày 04/6/2020 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp thuận bản vẽ TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 186 /TTr-KT ngày 08/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại phương án kèm Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 52 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội). Thông tin chi tiết như sau:

I . Sửa đổi, bổ sung nội dung tại khoản b, Điều 5, Phần I, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14

2. Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung:

Đấu giá tài sản là hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ hai người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật đấu giá tài sản, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật đấu giá tài sản.

3. Lý do sửa đổi:

Cập nhật nội dung theo quy định tại Khoản 3, Điều 1, Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

II. Sửa đổi, bổ sung nội dung về *"Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá"* tại khoản d, Điều 5, Phần I, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

*** Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

Các trường hợp không đủ điều kiện theo quy định tại mục a Điều này và các Trường hợp sau:

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

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

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

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

2. Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung:

*** Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

Các trường hợp không đủ điều kiện theo quy định tại mục a Điều này và các Trường hợp sau:

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

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

chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

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

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

- Các trường hợp 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.

3. Lý do sửa đổi: Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về 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.

III. Sửa đổi nội dung về *"Giá khởi điểm đấu để đấu giá"* tại khoản a, Điều 7, Phần I, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Giá khởi điểm để đấu giá:

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01: Được xác định tại Quyết định của cơ quan có thẩm quyền và quy định cụ thể tại Thông báo mời đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành;

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi: Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một (01) bước giá.

2. Nội dung đề nghị sửa đổi:

Giá khởi điểm để đấu giá:

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01: Được xác định tại Quyết định của cơ quan có thẩm quyền và quy định cụ thể tại Thông báo mời đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành;

- Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02: Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá trước liền kề.

Lý do sửa đổi: Thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội và phù hợp với hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

IV. Điều chỉnh, sửa đổi nội dung về *"Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp"* tại khoản b, Điều 7, Phần I, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp:

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Dự kiến khoản tiền đặt trước đối với mỗi thửa đất từ khoảng 68.000.000 đồng đến khoảng 115.000.000 đồng.

- Tiền mua hồ sơ theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước được quy định cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành. Tiền mua hồ sơ không được trả lại trong mọi trường hợp trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức.

2. Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung:

Dự kiến khoản tiền đặt trước phải nộp:

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 50% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Dự kiến khoản tiền đặt trước đối với mỗi thửa đất từ khoảng 330.000.000 đồng đến khoảng 480.000.000 đồng.

- Tiền mua hồ sơ theo quy định tại khoản 1, Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

- Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước được quy định cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành. Tiền mua hồ sơ không được trả lại trong mọi trường hợp trừ trường hợp phiên đấu giá không được tổ chức.

Lý do sửa đổi: Thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội và Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về 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.

V. Sửa đổi nội dung về *"Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá"* tại khoản d, Điều 7, Phần I, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá là: 3.000.000 đồng/bước giá/m^2 *(Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).*

2. Nội dung đề nghị sửa đổi:

Bước giá áp dụng:

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 36.000.000 đồng/01m^2 *(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng trên một mét vuông).*

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 là: 2.000.000 đồng/01m^2 *(Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một mét vuông).*

Lý do sửa đổi: Áp dụng để phù hợp với hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

VI. Sửa đổi nội dung về *"Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá"* tại Điều 3, Phần II, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá (*Khoản 1, Điều 40; khoản 2 và khoản 4 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản*): Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

- Phương thức đấu giá *(Điều 40 Luật Đấu giá tài sản)*: Trả giá lên.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản

2. Nội dung đề nghị sửa đổi:

Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá (*Khoản 1, Điều 40; khoản 2 và khoản 4 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản*): Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối đa 02 vòng đấu giá.

- Phương thức đấu giá *(Điều 40 Luật Đấu giá tài sản)*: Trả giá lên.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm ban hành Quy chế phiên đấu giá theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản

Lý do sửa đổi: Áp dụng để phù hợp với hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

VII. Điều chỉnh, sửa đổi nội dung về *"Cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá"* tại khoản b, Điều 4, Phần II, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá (*Khoản 2, khoản 4 Điều 42 Luật đấu giá tài sản*):

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

- Thời gian viết và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá).

- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá;

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Người tham giá đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo được xác định là mức giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng thêm một bước giá;

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng dấu này cộng thêm 01 (một) bước giá;

- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu

giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng;

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ trong 06 vòng đấu giá đầu tiên mà: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì được xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 06 vòng đấu giá bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà: Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (Hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) người tham gia đấu giá có Phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục 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.

- Tại vòng đấu giá, sau khi đấu giá viên công bố kết quả trả giá mà vẫn còn người tham gia đấu giá trả giá hợp lệ thì những người đã viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không

tiếp tục trả giá" tại vòng đấu giá này được coi là không còn nguyện vọng trả giá hoặc xét giá trúng đấu giá với mức giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá đó.

2. Nội dung đề nghị điều chỉnh, sửa đổi:

Cách thức thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá (*Khoản 2, khoản 4 Điều 42 Luật đấu giá tài sản*):

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để trả giá cho từng thửa đất. Những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

- Thời gian viết và bỏ Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 10 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu trả giá).

- Mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (hoặc số lượng thửa đất được tiếp tục tham gia đấu giá), ghi giá vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào thùng phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên (vòng đấu giá số 01) do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được xác định cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng đấu giá số 02 trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp viết nhầm có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu (trước khi bỏ phiếu trả giá) thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu trả giá đã bị hỏng.

- Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá" trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp sau khi kết thúc vòng đấu giá số 01, tại vòng đấu giá số 02 mà:

+ Chỉ còn một người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và có mức trả giá hợp lệ cao nhất (Tất cả những người tham gia đấu giá khác có phiếu trả giá

không hợp lệ hoặc không tiếp tục đấu giá hoặc vi phạm quy chế cuộc đấu giá) thì được xác định là người trúng đấu giá

+ Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất, Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá hợp lệ cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

+ Có từ hai người tham gia đấu giá trở lên tiếp tục trả giá thì người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá này được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp, có từ hai người trở lên trả giá bằng nhau và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất; Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá hợp lệ cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Lý do sửa đổi: Áp dụng để phù hợp với hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

VIII. Sửa đổi nội dung về *"Cách thức xác định người trúng đấu giá"* tại Điều 5, Phần II, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Cách thức xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 01 m^2 đất ở vòng đấu cuối cùng hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại điều 4 phần II Phương án đấu giá này. Việc định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

2. Nội dung đề nghị sửa đổi:

Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 01 m^2 đất tại vòng đấu giá cuối cùng hoặc vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng *(trong trường hợp vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá)*, hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại điều 4 phần II Phương án đấu giá này.

Lý do sửa đổi: Áp dụng để phù hợp với hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

IX. Điều chỉnh, sửa đổi nội dung về *"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"* tại Điều 6, Phần II, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

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:

a) Giá trả hợp lệ

- Giá trả hợp lệ là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01 m^2 đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá *(Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định theo đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).*

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

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

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá (đồng/m^2).

- Tiền dùng trong đấu giá là Tiền Việt Nam (gọi là Việt Nam đồng).

b) Giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m^2 đất ở vòng đấu cuối cùng được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt. Xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

c) Phiếu trả giá hợp lệ được quy định cụ thể như sau:

- Phiếu có đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

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

- Phiếu không sửa chữa, tẩy xoá. Trường hợp viết nhầm, có sai sót thì gạch bỏ và viết lại bên cạnh (đồng thời ký tên bên cạnh phần sửa đó). Nếu có

yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá *(trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá" sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc).*

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

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

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

d) Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đầy đủ, không đúng các thông tin, nội dung được quy định tại Điểm c, mục 6, phần II phương án này.

e) Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau: Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định; Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá; Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá; Giá trả không hợp lệ; Phiếu trả giá không hợp lệ; Rút lại giá đã trả; Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá và 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.

2. Nội dung đề nghị điều chỉnh, sửa đổi:

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:

a) Giá trả hợp lệ

- Giá trả hợp lệ là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01 m^2 đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá *(Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định theo đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).*

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

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

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng thêm một bước giá (đồng/m^2).

- Tiền dùng trong đấu giá là Tiền Việt Nam (gọi là Việt Nam đồng).

b) Giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m^2 đất tại vòng đấu giá cuối cùng hoặc vòng trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng *(trong trường hợp vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá)*, được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Phiếu trả giá hợp lệ được quy định cụ thể như sau:

- Phiếu có đóng dấu của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

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

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

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá *(trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu "không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá" sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc).*

- Giá trả hợp lệ và phù hợp với công thức trả giá theo quy định.

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

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

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

d) Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không đầy đủ, không đúng các thông tin, nội dung được quy định tại Điểm c, Điều 6, phần II phương án này.

e) Các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá trong các trường hợp sau: Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định; Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá; Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá; Giá trả không hợp lệ; Phiếu trả

giá không hợp lệ; Rút lại giá đã trả; Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá và Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Lý do sửa đổi: Áp dụng để phù hợp với hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

X. Điều chỉnh nội dung về *"Thời hạn nộp tiền sử dụng đất"* quy định tại khoản b, Điều 14, Phần II, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

1. Nội dung đã phê duyệt:

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế; Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điểm a, b Khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; Cụ thể:

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

2. Nội dung đề nghị điều chỉnh:

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế; Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung tại Khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ; Khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ; Cụ thể:

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

Lý do điều chỉnh, bổ sung: Ngày 15/8/2025 Chính phủ ban hành nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Trong đó quy định: Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, cơ quan phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá không quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định tại pháp luật về quản lý thuế.

XI. Bổ sung nội dung về *"Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất"* vào Điều 14, Phần II, Phương án đấu giá QSD đất kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 như sau:

e. Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất *(căn cứ Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ).*

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đấy đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định

công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở như sau:

+ Từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá.

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

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân là cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định.

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 đối với quyền sử dụng đất theo quy định.

- Nội dung của quyết định cấm tham gia đấu giá, việc gửi, đăng tải quyết định cấm tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, việc khiếu nại, khởi kiện và thời hiệu xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 25, 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

Lý do điều chỉnh, bổ sung: Thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ về 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.

XII. Các nội dung khác: Giữ nguyên phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 52 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội).

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư - Hạ tầng xã và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND xã, (Để B/c)
- Các PCT UBND xã;
- Phòng KT;
- Ban QLDA ĐT-HT xã;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Đức Thắng

SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO; Thời gian ký: 2026-04-08T11:22:44+07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **XÃ HƯNG ĐẠO**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1063 /QĐ-UBND	*Hưng Đạo, ngày 04 tháng 4 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 52 thửa đất tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 163/TTr-KT ngày 03 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 52 thửa đất tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội *(nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)* cụ thể như sau:

STT	Thửa đất	Tổng diện tích (m^2)	Giá đất theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội và Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội (đồng/m^2)	Giá khởi điểm sau khi làm tròn đến hàng nghìn (đồng/m^2)
1	Các thửa đất ký hiệu: Lô LK1 (LK1.1; LK1.2; LK1.4; LK1.5; LK1.6; LK1.8; LK1.10; LK1.15; LK1.16; LK1.17)	930,8	Vị trí 2 Đoạn giáp đường 419 từ ngã 3 xã Tân Hoà cũ đến hết địa phận xã Hưng Đạo; Giá đất = 6.391.000 x hệ số điều chỉnh K = 1,424	9.101.000
2	Các thửa đất ký hiệu: Lô LK2 (LK2.3; LK2.5; LK2.7)	278,2	Vị trí 2 Đoạn giáp đường 419 từ ngã 3 xã Tân Hoà cũ đến hết địa phận xã Hưng Đạo; Giá đất = 6.391.000 x hệ số điều chỉnh K = 1,438	9.191.000
3	Các thửa đất ký hiệu: Lô LK3 (từ LK3.1 đến LK3.14)	1197,6	Vị trí 2 Đoạn giáp đường 419 từ ngã 3 xã Tân Hoà cũ đến hết địa phận xã Hưng Đạo; Giá đất = 6.391.000 x hệ số điều chỉnh K = 1,47	9.395.000
4	Các thửa đất ký hiệu: Lô LK4 (từ LK4.1 đến LK4.9)	823,6	Vị trí 2 Đoạn giáp đường 419 từ ngã 3 xã Tân Hoà cũ đến hết địa phận xã Hưng Đạo; Giá đất = 6.391.000 x hệ số điều chỉnh K = 1,448	9.255.000

Lý do điều chỉnh:

- Thực hiện theo Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- 16 lô đất thuộc ô đất LK5 (nằm trong tổng số 52 thửa đất) tại Dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội *(nay là xã Hưng Đạo)* đã được tổ chức đấu giá thành công theo Quyết định số 329/QĐ-UBND ngày 05/02/2026 của UBND

xã Hưng Đạo về công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất ở.

Các nội dung khác tại Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 của Chủ tịch UBND xã Hưng Đạo không thay đổi.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng Phòng Kinh tế, Trưởng Thuế cơ sở 22 thành phố Hà Nội; Trưởng Phòng Giao dịch số 12 - Kho bạc Nhà nước Khu vực 1; Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Chủ tịch UBND xã (để b/c);
- PCT UBND xã Trần Đức Thắng;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Đức Thắng

SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO; Thời gian ký: 2026-01-07T08:52:51+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 15 /QĐ-UBND	*Hưng Đạo, ngày 05 tháng 01 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HƯNG ĐẠO

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 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 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 21/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 về việc giao 12.744,1 m² đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Thông tư: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế

độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

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

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Quốc Oai: số 3952/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội; số 1857/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 về việc phê duyệt dự án ĐTXD Công trình: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ các Công văn của UBND huyện Quốc Oai: số 1056/UBND-QLĐT ngày 04/6/2020 về việc chấp thuận bản vẽ TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội; số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021 về việc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND xã Hưng Đạo: số 2883/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội; số 12/QĐ-UBND ngày 05/01/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 52 thửa đất tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 Thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội);

Theo đề nghị phê duyệt Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) tại Tờ trình số 16/TTr-QLDA ngày 05/01/2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng và tại Tờ trình số 11/TTr-KT ngày 05/01/2026 của Phòng Kinh tế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 52 lô đất dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội), cụ thể như sau:

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

1.1. Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật:

Khu đất đấu giá ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) có tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là: 17.312,15 m^2 và diện tích đất đấu giá 8.424,2 m^2, gồm 91 lô đất; Căn cứ Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 12.744,1 m^2 đất tại xã Tân Phú, huyện Quốc Oai (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Quốc Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

1.2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Khu đất đấu giá ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gồm các hạng mục chủ yếu như sau: San nền; đường giao thông (nền đường, hè đường, cây xanh); thoát nước; cấp nước sạch và trụ cứu hoả; cấp điện và chiếu sáng... theo dự án được phê duyệt.

1.3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất:

Các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất nằm trong kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã Hưng Đạo năm 2026; Kế hoạch số 250/KH-UBND ngày 16/12/2025 của UBND xã Hưng Đạo; Văn bản số 2865/UBND-QLĐT ngày 27/9/2021 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp thuận bản vẽ điều chỉnh TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội;

1.4. Hình thức, mục đích, nguồn gốc và thời hạn sử dụng đất:

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2. Đơn vị thực hiện đấu giá:

Ủy ban nhân dân xã giao cho Ban Quản lý Dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hưng Đạo, địa chỉ: xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội tổ chức thực hiện đấu giá.

3. Tổ chức thực hiện

- Thực hiện tổ chức đấu giá QSD đất ở đối với 52 lô đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG31 thôn Yên Quán, xã Tân Phú, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, thành phố Hà Nội) trong 03 cuộc đấu giá.

+ Cuộc đấu giá thứ nhất: gồm 16 lô đất (Ký hiệu: LK5.1, LK5.2, LK5.3, LK5.4, LK5.5, LK5.6, LK5.7, LK5.8, LK5.9, LK5.10, LK5.11, LK5.12,

LK5.13, LK5.14, LK5.15, LK5.16.

+ Cuộc đấu giá thứ hai: gồm 19 thửa đất (Ký hiệu: (LK1.1; LK1.2; LK1.4; LK1.5; LK1.6; LK1.8; LK1.10; LK1.15; LK1.16; LK1.17; LK4.1, LK4.2, LK4.3, LK4.4, LK4.5, LK4.6, LK4.7, LK4.8, LK4.9)

+ Cuộc đấu giá thứ ba: gồm 17 thửa đất (Ký hiệu: LK2.3; LK2.5; LK2.7; LK3.1, LK3.2, LK3.3, LK3.4, LK3.5, LK3.6, LK3.7, LK3.8, LK3.9, LK3.10, LK3.11, LK3.12, LK3.13, LK3.14)

Điều 2. Căn cứ Quyết định này, Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Hưng Đạo có trách nhiệm lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ký hợp đồng thuê tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất tại khu đất nêu trên theo đúng các quy định hiện hành và phương án được phê duyệt, đảm bảo đúng tiến độ kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

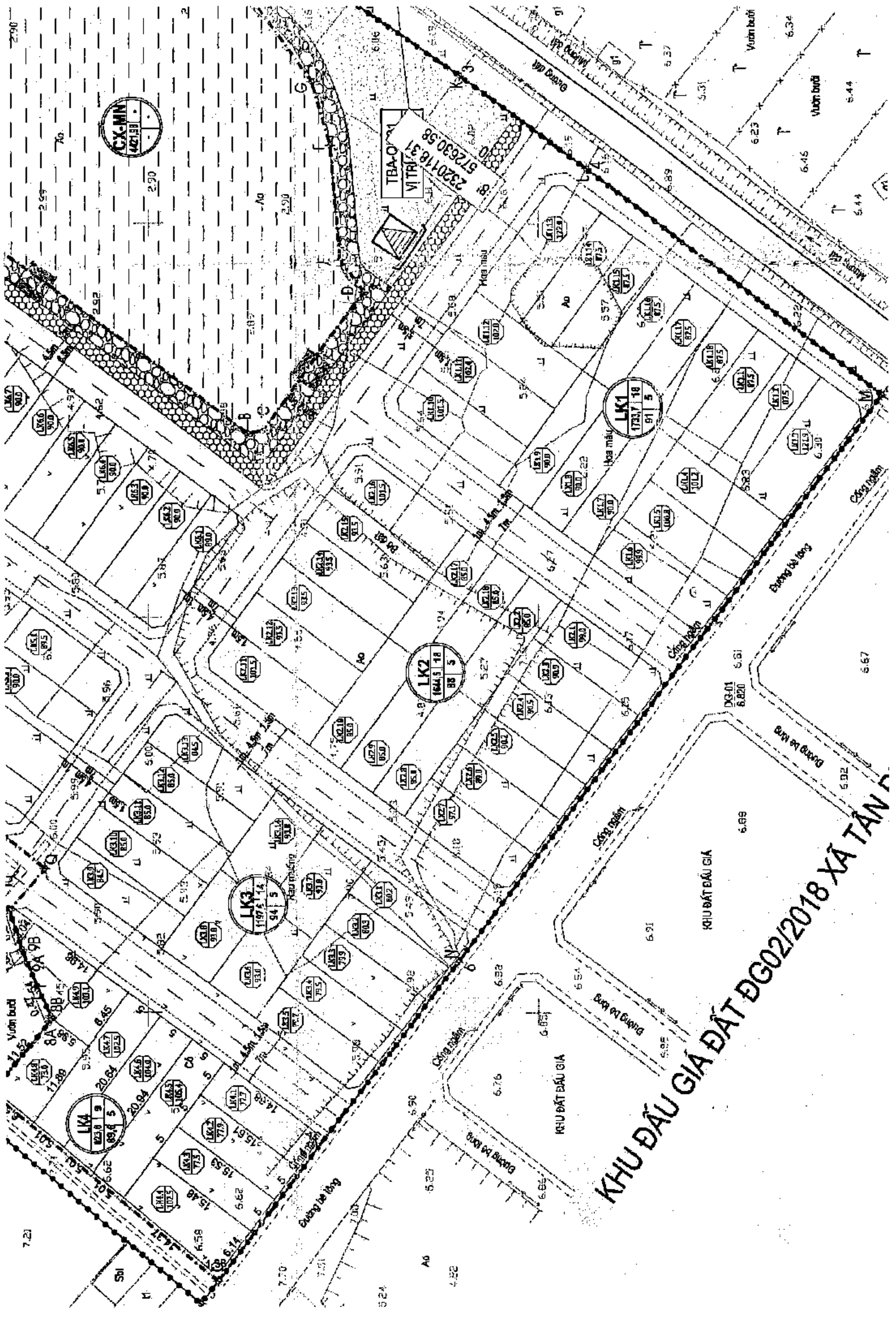
Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện đối với từng cuộc đấu giá, báo cáo UBND xã để bố trí nguồn kinh phí thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật

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 và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Chủ tịch UBND xã (để b/c);
- Các PCT UBND xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Đức Thắng



KHU ĐẤU GIÁ ĐẤT ĐG02/2018 XÃ TÂN
KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ
KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ
LK1
LK2
LK3
LK4
CX-MN
Đường bê tông
Cống ngầm
Vườn bưởi
Hoa màu
Rau muống