

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐẤU GIÁ VIỆT NAM (VNA., PAC)

Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng,
phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.3984 2728 / Fax: 024.3984 2738 / Hotline: 0976 448 446

Email: info@daugiavietnam.vn / Web: daugiavietnam.vn



HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ (Đấu giá từng thửa đất)

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI THÔN THẠCH LỖI,
XÃ NỘI BÀI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất.

**HỒ SƠ ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT ĐƯỢC ĐĂNG TẢI CÔNG KHAI THEO QUY
ĐỊNH, ĐỀ NGHỊ NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ THAM KHẢO KỸ
TRƯỚC KHI NỘP HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ
(Hồ sơ đã mua miễn trả lại)**

Tháng 5, năm 2026

DANH MỤC TÀI LIỆU

STT	NỘI DUNG
1	<i>Thông báo đấu giá tài sản</i>
2	<i>Mẫu: Phiếu đăng ký, phiếu trả giá, giấy ủy quyền</i>
3	<i>Quy chế cuộc đấu giá</i>
4	<i>Quyết định phê duyệt Phương án; Quyết định phê duyệt Giá khởi điểm; Quyết định đấu giá.</i>
5	<i>Sơ đồ, mặt bằng khu đất</i>

Số: 1202/2026/TB-ĐGVN

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam - Trụ sở: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Lợi, TP Hà Nội.

2. Người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Nội Bài. Địa chỉ: Thôn Xuân Bách, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.

3. Tên tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.

4. Nguồn gốc tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá: Tài sản đấu giá căn cứ theo Quyết định số số 637/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của Chủ tịch UBND xã Nội Bài về việc đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.

5. Danh mục thửa đất, hình thức, phương thức đấu giá:

Tên dự án	Số lượng	Diện tích (m ²)	Hình thức đấu giá	Phương thức đấu giá
Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.	22 Thửa đất	Tổng diện tích: 2.471,8 m ² ; Diện tích mỗi thửa từ 109,6 m ² đến 121,4 m ²	Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá qua 02 (hai) vòng đấu giá bắt buộc	Phương thức trả giá lên

6. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá.

- Giá khởi điểm, tiền đặt trước (Chi tiết theo danh mục đính kèm)

- Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

- Bước giá:

+ Bước giá vòng đấu giá số 01 là: 45.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Bốn mươi lăm triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

+ Bước giá vòng đấu giá số 02 là: 3.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Ba triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

❖ Thông tin nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia nộp tiền mặt hoặc nộp chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia vào tài khoản sau:

***Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia trực tiếp hoặc gửi thư đảm bảo đến trụ sở của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam trước ngày, giờ hết hạn theo Thông báo này.

- Người tham gia đấu giá tham khảo Hồ sơ mời tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia: dgs.moj.gov.vn; và liên hệ đến Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được hướng dẫn mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

9. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

- Ngày, giờ bắt đầu: 08h00 ngày 12/5/2026

- Ngày, giờ hết hạn: 17h00 ngày 27/5/2026

Thông tin nộp tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá nộp tiền mặt vào tài khoản hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào một trong 02 tài khoản sau:

Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam



- Số tài khoản: 8012 8187 1200 001

Mở tại: Nam Á Bank – CN Hà Nội



- Số tài khoản: 112 002 916 716

Mở tại: Vietinbank – CN Quang Minh

Nội dung: <Tên người tham gia> <Số CCCD> < số lượng hồ sơ> **ThachLoi281**

Ví dụ: Nguyễn Văn A 000182145678 01HS ThachLoi281

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá được “Báo có” vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 27/5/2026.

- Các trường hợp nộp nhầm số tài khoản hoặc “Báo có” sau 17 giờ 00 phút ngày 27/5/2026 được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

10. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

* **Điều kiện, cách thức đăng ký:** Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119, Điều 125 Luật Đất đai 2024, thực hiện nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia, nộp tiền đặt trước đúng thời gian, địa điểm quy định; không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính Phủ.

Trường hợp nhận ủy quyền tham gia đấu giá: Một người chỉ được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của một người. Người đã tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người khác.

* **Hồ sơ tham gia đấu giá:** Một người tham gia có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất, mỗi 01 thửa đất đăng ký đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước, đăng ký đấu giá nhiều thửa đất phải nộp khoản tiền mua hồ sơ tham gia và khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Mỗi 01 thửa đất đăng ký đấu giá là 01 hồ sơ tham gia, mỗi 01 hồ sơ tham gia là 01 tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá. Cách ghi Phiếu đăng ký tham gia đấu giá được hướng dẫn tại tờ Phiếu mẫu đính kèm Quy chế cuộc đấu giá này. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá phải nộp theo quy định tại **Điều 4** Quy chế cuộc đấu giá này.

***Lưu ý:**

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không ký và ghi rõ họ tên được xác định là không đủ điều kiện, không được xét tư cách tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá và bảo mật thông tin đăng ký của mình.

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá (dự kiến): **08 giờ 30 phút ngày 30/5/2026 (Thứ bảy).**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá (dự kiến): Tại Hội trường UBND xã Nội Bài. Địa chỉ: Thôn Thanh Nhàn, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội. (trụ sở UBND xã Thanh Xuân cũ)

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá vào lúc **07 giờ 30 phút ngày 30/5/2026 để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.**

- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng phạm vi, công việc được ủy quyền.

12. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:

- Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu do đơn vị tổ chức phiên đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức đấu giá tài sản), Phiếu ghi đầy đủ các nội dung cần thiết trên mẫu, nộp đúng thời gian quy định, trả đúng bước giá, được ký và ghi rõ họ tên.

- Phiếu trả giá không hợp lệ: là Phiếu trả giá không đáp ứng yêu cầu của Phiếu hợp lệ, phiếu rách nát, không ghi giá trả, trả thấp hơn giá khởi điểm, trả giá không đúng bước giá, giá trả ghi không rõ nghĩa, không ký và ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định; các trường hợp được xác định là phiếu không hợp lệ quy định cụ thể tại Quy chế cuộc đấu giá.

13. Thông tin chi tiết việc đấu giá tài sản:

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ người tham gia đấu giá tham khảo kỹ hồ sơ 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 tham gia đấu giá không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

TY
DAN
IA
AM
P.H

- Thông tin chi tiết xin liên hệ: Công ty ĐGHD Đầu giá Việt Nam, Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội; Điện thoại: 024.39842728/ Hotline: 0976.448.446.

Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản Quốc gia;
- UBND xã Nội Bài;
- Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng;
- Lưu: VT.

CÔNG TY ĐGHD ĐẦU GIÁ VIỆT NAM



Nguyễn Thị Thu Giang

DANH MỤC 22 THỬA ĐẤT ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Thông báo đấu giá tài sản số 1202/2026/TB-ĐGVN ngày 12/5/2026
của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam)

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD đất theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)
1	A7	109,6	88,1%	06	19.944.820	2.185.952.272	655.000.000
2	A8	109,7	88,1%	06	19.944.820	2.187.946.754	656.000.000
3	A9	109,9	88,0%	06	19.944.820	2.191.935.718	657.000.000
4	A12	110,4	87,9%	06	19.944.820	2.201.908.128	660.000.000
5	B2	110,8	87,8%	06	19.944.820	2.209.886.056	662.000.000
6	B3	111,0	87,8%	06	19.944.820	2.213.875.020	664.000.000
7	B4	111,1	87,8%	06	19.944.820	2.215.869.502	664.000.000
8	B6	111,5	87,7%	06	19.944.820	2.223.847.430	667.000.000
9	B7	111,6	87,7%	06	19.944.820	2.225.841.912	667.000.000
10	B9	111,9	87,6%	06	19.944.820	2.231.825.358	669.000.000
11	B10	112,1	87,6%	06	19.944.820	2.235.814.322	670.000.000
12	B11	112,3	87,6%	06	19.944.820	2.239.803.286	671.000.000
13	B12	112,4	87,5%	06	19.944.820	2.241.797.768	672.000.000
14	C1	112,7	87,5%	06	19.944.820	2.247.781.214	674.000.000
15	C2	112,9	87,4%	06	19.944.820	2.251.770.178	675.000.000
16	C3	113,0	87,4%	06	19.944.820	2.253.764.660	676.000.000
17	C4	113,2	87,4%	06	19.944.820	2.257.753.624	677.000.000
18	C5	113,3	87,3%	06	19.944.820	2.259.748.106	677.000.000
19	C6	113,5	87,3%	06	19.944.820	2.263.737.070	679.000.000
20	C7	113,7	87,3%	06	19.944.820	2.267.726.034	680.000.000
21	C8	113,8	87,2%	06	19.944.820	2.269.720.516	680.000.000
22	C9	121,4	85,7%	06	19.944.820	2.421.301.148	726.000.000
Tổng		2.471,8				49.299.606.000	14.778.000.000

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

Quyền sử dụng đất ở thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam

Tên người tham gia đấu giá (viết chữ in hoa): **NGUYỄN VĂN A**Số CCCD/CC: **000123456789** do cơ quan: **Bộ Công an**cấp ngày **01** tháng **10** năm **2025**Địa chỉ: **xã Nội Bài, thành phố Hà Nội**Điện thoại liên hệ **0123456789**Số tài khoản của người tham gia đấu giá: **0123456789*****Số tài khoản của người
đăng ký tham gia đấu giá**Mở tại Ngân hàng: **MB Bank**

Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội theo Quy chế cuộc đấu giá số 281/QC-ĐGVN ngày 11/5/2026 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

Tôi đăng ký tham gia đấu giá thừa đất có ký hiệu:

Tôi cam kết:***Ghi ký hiệu thừa đất đúng
với Quy chế cuộc đấu giá**

- Chịu trách nhiệm về toàn bộ thông tin đã kê khai tại phiếu đăng ký này.
- Thực hiện nghiêm túc nội quy, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam ban hành.
- Chủ động đi kiểm tra thực địa, chấp nhận hiện trạng thực tế và không có bất cứ ý kiến gì về tài sản đấu giá.
- Không 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 và không thuộc trường hợp bị cơ quan có thẩm quyền quyết định cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền do cơ quan thuế ban hành. Trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy kết quả trúng đấu, bị cấm tham gia đấu giá theo quy định pháp luật hiện hành.

***Lưu ý:**

- Mỗi 01 tờ phiếu đăng ký tham gia đấu giá tương ứng với 01 thửa đất.

- Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá theo luật định.

Nội Bài, ngày **15** tháng **5** năm 2026**Người tham gia đấu giá**

(Ký và ghi rõ họ tên)

A**NGUYỄN VĂN A**

**PHIẾU TRẢ GIÁ
(Vòng 1)**

Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam

Tên người tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

Số CCCD/CC:

Mã KH:

Người được ủy quyền (nếu có):

(Số CCCD/CC:.....Ngày cấp:.....Nơi cấp:))

Khu đất đấu giá: tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.

Thửa đất đã đăng ký đấu giá có ký hiệu: **A7**

Giá khởi điểm: **19.944.820** đồng/m²

Bước giá: **45.000.000** đồng/m²

Giá trả: đồng/m²

(Viết bằng chữ:)

.....)

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá và thực hiện đúng các quy định tại Quy chế cuộc đấu giá và các quy định pháp luật liên quan.

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2026

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

**PHIẾU TRẢ GIÁ
(Vòng 2)**

Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam

Tên người tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

Số CCCD/CC:

Mã KH:

Người được ủy quyền (nếu có):

(Số CCCD/CC:.....Ngày cấp:.....Nơi cấp:))

Khu đất đấu giá: tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.

Thửa đất đã đăng ký đấu giá có ký hiệu: **A7**

Giá khởi điểm: đồng/m²

Bước giá : 3.000.000 đồng/m²

Giá trả: đồng/m²

(Viết bằng chữ:))

.....)

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá và thực hiện đúng các quy định tại Quy chế cuộc đấu giá và các quy định pháp luật liên quan.

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2026

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----oO-----

....., ngày.....tháng.....năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân
- Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam

Họ và tên người ủy quyền:

Giấy CCCD/CC số:.....ngày cấp:.....Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:

Người đại diện:

Lý do: Không thể tham dự trực tiếp được phiên đấu giá QSD đất làm nhà ở tại
..... nay tôi:

ỦY QUYỀN CHO:

Ông (Bà):

Giấy CCCD số:ngày cấp:Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:

Thay tôi tham dự phiên đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại:
gồm những công việc sau:

1. Làm thủ tục tham dự cuộc đấu giá (xuất trình CCCD/CC, giấy ủy quyền, mã số KH).
2. Trực tiếp tham dự phiên đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ký nhận vào phiếu trả giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu.
3. Toàn quyền quyết định việc trả giá, ký nhận vào bản đồ và giấy xác nhận trúng đấu giá trong trường hợp được xác định là người trúng đấu giá.
- 4.....
- 5.....

Ông (Bà):..... có nghĩa vụ thực hiện đúng nội quy, Quy chế đấu giá QSD đất tại phiên đấu giá ngày.....tháng.....năm....., không được ủy quyền lại cho người khác và có trách nhiệm thông báo kết quả đấu giá cho người ủy quyền./.

Người được ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên)

Người ủy quyền
(Ký, ghi rõ họ tên)

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

(Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội)

Căn cứ pháp lý:

Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024;

Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 26/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025;

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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; 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;

Nghị Quyết số 66.11/NQ-CP ngày 06/01/2026 Quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

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

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND xã Nội Bài: số 516/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 về việc phê duyệt Phương án đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội; số 517/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 về phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội; số 637/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 22 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay thuộc thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội).

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 125/2026/HĐĐG ngày 11/5/2026 được ký giữa Ban Quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng xã Nội Bài và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

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

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

1.1. Tên tài sản: Quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.

Tổng diện tích đất đấu giá: 2.471,8 m², bao gồm 22 thửa.

điện công tơ đáp ứng nhu cầu điện sinh hoạt và chiếu sáng công cộng khu vực. Toàn bộ đường dây hạ thế được thiết kế đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch.

* Về quy hoạch xây dựng:

Theo Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây lắp Thành Nam lập được Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8240/QĐ-UBND ngày 28/11/2023.

- Đơn vị được giao quản lý khu đất: Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Nội Bài

1.2. Danh mục các thửa đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD đất theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)
1	A7	109,6	88,1%	06	19.944.820	2.185.952.272	655.000.000
2	A8	109,7	88,1%	06	19.944.820	2.187.946.754	656.000.000
3	A9	109,9	88,0%	06	19.944.820	2.191.935.718	657.000.000
4	A12	110,4	87,9%	06	19.944.820	2.201.908.128	660.000.000
5	B2	110,8	87,8%	06	19.944.820	2.209.886.056	662.000.000
6	B3	111,0	87,8%	06	19.944.820	2.213.875.020	664.000.000
7	B4	111,1	87,8%	06	19.944.820	2.215.869.502	664.000.000
8	B6	111,5	87,7%	06	19.944.820	2.223.847.430	667.000.000
9	B7	111,6	87,7%	06	19.944.820	2.225.841.912	667.000.000
10	B9	111,9	87,6%	06	19.944.820	2.231.825.358	669.000.000
11	B10	112,1	87,6%	06	19.944.820	2.235.814.322	670.000.000
12	B11	112,3	87,6%	06	19.944.820	2.239.803.286	671.000.000
13	B12	112,4	87,5%	06	19.944.820	2.241.797.768	672.000.000
14	C1	112,7	87,5%	06	19.944.820	2.247.781.214	674.000.000
15	C2	112,9	87,4%	06	19.944.820	2.251.770.178	675.000.000
16	C3	113,0	87,4%	06	19.944.820	2.253.764.660	676.000.000
17	C4	113,2	87,4%	06	19.944.820	2.257.753.624	677.000.000
18	C5	113,3	87,3%	06	19.944.820	2.259.748.106	677.000.000
19	C6	113,5	87,3%	06	19.944.820	2.263.737.070	679.000.000
20	C7	113,7	87,3%	06	19.944.820	2.267.726.034	680.000.000
21	C8	113,8	87,2%	06	19.944.820	2.269.720.516	680.000.000
22	C9	121,4	85,7%	06	19.944.820	2.421.301.148	726.000.000
Tổng		2.471,8				49.299.606.000	14.778.000.000

*Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp số lượng khoản tiền đặt trước tương ứng số lượng thửa đất có nhu cầu đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá đã mua không được đổi, trả lại trong bất kỳ trường hợp nào, trừ trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được.

1.3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

1.4. Bước giá:

- Bước giá vòng đấu giá số 01 là: **45.000.000** đồng/01 bước giá/01m² (Bốn mươi lăm triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

- Bước giá vòng đấu giá số 02 là: **3.000.000** đồng/01 bước giá/01m² (Ba triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

ĐIỀU 2: NƠI CÓ TÀI SẢN, THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN

- Thời gian tổ chức cho người tham gia xem tài sản đấu giá: Từ ngày 18/5/2026 đến ngày 21/5/2026

- Nơi có tài sản đấu giá, địa điểm xem tài sản: Tại thực địa khu đất đấu giá thuộc thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội.

***Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá tự bố trí phương tiện đi lại để chủ động xem thực địa khu đất đấu giá trong thời gian quy định hoặc ngoài thời gian quy định nêu trên.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có quyền tự mình xem xét, tìm hiểu và đánh giá hiện trạng thực tế và hạ tầng của khu đất đấu giá. Trường hợp, không trực tiếp xem hiện trạng tài sản ngoài thực địa, người đăng ký tham gia đấu giá mặc nhiên chấp nhận hiện trạng tài sản do Người có tài sản đấu giá bàn giao, không còn quyền thắc mắc, khiếu nại liên quan đến tình trạng tài sản sau khi trúng đấu giá. Mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc xem tài sản do người đăng ký tham gia đấu giá tự chi trả.

ĐIỀU 3: NGÀY, GIỜ BẮT ĐẦU, HẾT HẠN BÁN HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ; NGÀY, GIỜ BẮT ĐẦU, HẾT HẠN TIẾP NHẬN HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ; ĐỊA ĐIỂM BÁN HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ, TIẾP NHẬN HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ; THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ.

- Ngày, giờ bắt đầu: 8h00 ngày 12/5/2026

- Ngày, giờ hết hạn: 17h00 ngày 27/5/2026

(Trong giờ hành chính, trừ ngày nghỉ theo quy định)

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tại:

+ Ủy ban Nhân dân xã Nội Bài. Địa chỉ: Thôn Thanh Nhàn, Xã Nội Bài, Thành phố Hà Nội. (trụ sở UBND xã Thanh Xuân cũ)

+ Trụ sở Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Nội Bài. Địa chỉ: Thôn Xuân Bách, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội (trụ sở UBND xã Quang Tiến cũ)

+ Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam. Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Y
DAN
Á
M
P H

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ/nộp hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá tại:

+ Trụ sở Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Nội Bài. Địa chỉ: Thôn Xuân Bách, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội. (Trụ sở UBND xã Quang Tiến cũ)

+ Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam. Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

**Lưu ý:*

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia trực tiếp hoặc gửi thư đảm bảo đến trụ sở của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam trước ngày, giờ hết hạn theo Thông báo này.

- Người tham gia đấu giá tham khảo Hồ sơ mời tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia: dgts.moj.gov.vn; và liên hệ đến Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được hướng dẫn mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Thông tin nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá vào tài khoản sau:



Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam

Số tài khoản: 1080 968 888

Ngân hàng: Vietcombank – CN Hoàn Kiếm

Nội dung chuyển khoản:

<Tên người mua> <Số CCCD> < số lượng hồ sơ>

ThachLoi281

Ví dụ: Nguyễn Văn A 000182145678 01HS ThachLoi281

**Lưu ý:*

- Không chấp nhận trường hợp nộp góp tiền mua hồ sơ với tiền đặt trước trong cùng một chứng từ giao dịch hoặc nộp tiền mua hồ sơ nhằm sang tài khoản tiếp nhận tiền đặt trước.

ĐIỀU 4: ĐIỀU KIỆN, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ; ĐỐI TƯỢNG ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ; THÀNH PHẦN HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ

4.1. Điều kiện, cách thức đăng ký, đối tượng đăng ký tham gia đấu giá:

4.1.1. Những người được đăng ký tham gia đấu giá

- Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119, Điều 125 Luật Đất đai 2024, thực hiện nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian, địa điểm quy định; không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Trường hợp nhận ủy quyền tham gia đấu giá: Một người chỉ được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của một người. Người đã tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người khác.

4.1.2. Những người không được đăng ký 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 những 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 không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

- Các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá theo quy định pháp luật hiện hành.

4.2. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

Một người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá một hoặc nhiều thửa đất, **mỗi một thửa đất đăng ký đấu giá phải nộp 01 hồ sơ tham gia đấu giá (mỗi 01 tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá là 01 hồ sơ tham gia đấu giá, tương đương 01 thửa đất đăng ký đấu giá)**. Cách ghi Phiếu đăng ký tham gia đấu giá được hướng dẫn tại tờ Phiếu mẫu đính kèm Quy chế cuộc đấu giá này.

Người tham gia đấu giá nếu đăng ký đấu giá nhiều thửa đất (từ 02 thửa đất trở lên) thì người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước và nộp số lượng hồ sơ tham gia (số lượng tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá) tương ứng với số lượng thửa đất có nhu cầu đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá (Hồ sơ được bỏ vào phong bì khổ A4, phong bì do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam cung cấp hoặc phong bì do người tham gia đấu giá tự chuẩn bị nếu thực hiện mua hồ sơ và nộp hồ sơ gửi qua đường Bưu chính)

Hồ sơ tham gia đấu giá phải nộp gồm các giấy tờ sau:

(i) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

(ii) Bản sao CCCD/Căn cước/Hộ chiếu (còn thời hạn). Trường hợp, Giấy tờ bị thất lạc hoặc bị thu hồi theo quy định phải có xác nhận cư trú của cơ quan công an tại địa phương nơi đăng ký thường trú. **Trường hợp CCCD/CC chưa cập nhật địa chỉ hành chính mới thì người tham gia in Căn cước điện tử (trên app VNeID) để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trường hợp, không in được Căn cước điện tử trên VNeID, người tham gia ghi trên tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá địa chỉ theo địa giới hành chính mới.**

(iii) Phiếu thu/chứng từ nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (*Tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá có đóng dấu là tài liệu thay thế phiếu thu*)

(iv) Chứng từ nộp tiền đặt trước (*nếu có*); (*Sao kê ngân hàng là tài liệu thay thế chứng từ nộp tiền*)

***Lưu ý:**

- **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** là căn cứ pháp lý để xác định thông tin về thửa đất đăng ký đấu giá. Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Phiếu đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Nếu thông tin đăng ký sai lệch thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia phiên đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

- **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** không ký và ghi rõ họ tên được xác định là không đủ điều kiện, không được xét tư cách tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác của hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Thông báo, Quy chế cuộc đấu giá và bảo mật thông tin đăng ký của mình.

ĐIỀU 5: ĐĂNG KÝ VÀ RÚT LẠI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ; XÁC ĐỊNH ĐIỀU KIỆN NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

5.1. Đăng ký tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu tham gia đấu giá, đáp ứng điều kiện theo quy định tại **khoản 4.1, Điều 4** Quy chế này chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại **khoản 4.2, Điều 4** Quy chế này và thực hiện nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước theo đúng quy định tại Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá.

- Mọi thông tin liên quan đến hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá chỉ được thay đổi khi thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá chưa kết thúc. Sau thời hạn kết thúc tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá không được rút lại hồ sơ tham gia đấu giá, không được sửa, đổi hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp.

5.2. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp phải có đơn xin rút hồ sơ tham gia đấu giá gửi đến Công ty Đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam. Khoản tiền đặt trước đã nộp được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá. trường hợp hồ sơ tham gia đấu giá được xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải có mặt tham dự phiên đấu giá theo thời gian, địa điểm đã quy định.

- Người đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian quy định chỉ được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp, không được hoàn trả lại tiền đã mua hồ sơ tham gia.

5.3. Xét duyệt điều kiện hồ sơ người tham gia đấu giá:

- Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và có trách nhiệm xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản, các quy định tại Phương án đấu giá đã được Cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

- Việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, được thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá.

- Kết thúc việc xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá (nếu có) chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

ĐIỀU 6: NGÀY, GIỜ BẮT ĐẦU, HẾT HẠN NỘP TIỀN ĐẶT TRƯỚC

- Ngày, giờ bắt đầu: 08h00 ngày 12/5/2026

- Ngày, giờ hết hạn: 17h00 ngày 27/5/2026

- **Thông tin nộp tiền đặt trước:**

Người tham gia nộp tiền mặt vào tài khoản hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào một trong các tài khoản sau:

Tên tài khoản: **Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam**



- Số tài khoản: **8012 8187 1200 001**
Mở tại: Nam ã Bank — CN Hà Nội



- Số tài khoản: **112 002 916 716**
Mở tại: Vietinbank — CN Quang Minh

Nội dung: <Tên người tham gia> <Số CCCD> < số lượng hồ sơ> **ThachLoi281**

Ví dụ: Nguyễn Văn A 000182145678 01HS ThachLoi281

*** Lưu ý:**

- Không chấp nhận việc nộp tiền đặt trước vào tài khoản khác 02 số tài khoản quy định nêu trên hoặc nộp nhằm tiền đặt trước vào tài khoản tiếp nhận tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Các chi phí phát sinh liên quan đến việc nộp tiền, chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu phí theo mức quy định của các Ngân hàng.

- Người tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá được **“Báo có”** tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam chậm nhất đến **17 giờ 00 phút ngày 27/5/2026**.

- **Tất cả các trường hợp “Báo có” sau 17 giờ 00 phút ngày 27/5/2026 được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.**

ĐIỀU 7: THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

- Thời gian tổ chức đấu giá (dự kiến): **8 giờ 30 phút ngày 30/5/2026 (Thứ bảy)**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá (dự kiến): Tại Hội trường UBND xã Nội Bài. Địa chỉ: Thôn Thanh Nhàn, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội (*trụ sở UBND xã Thanh Xuân cũ*).

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 30/5/2026 để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.

- Người tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình **phiếu tiếp nhận hồ sơ và CCCD (bản gốc) hoặc Căn cước điện tử**.

- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng phạm vi, công việc được ủy quyền.

ĐIỀU 8: HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ; TRÌNH TỰ, CÁCH THỨC TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

8.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá qua 02 vòng đấu giá bắt buộc.

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

8.3. Trình tự, cách thức tổ chức theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

*** Trước ngày tổ chức phiên đấu giá:**

- Những người có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo **Điều 4** Quy chế này và nộp hồ sơ tham gia đấu giá trong thời gian quy định theo Thông báo đã phát hành công khai.

*** Tại buổi tổ chức phiên đấu giá:**

- Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; phổ biến Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu về khu đất đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa cho việc trả giá, đặt giá; hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu; điều hành phiên đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

Phiên đấu giá được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá qua 02 vòng đấu giá bắt buộc.

*** Tại vòng đấu giá số 01:** Người tham gia được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá (*Người tham gia đấu giá chỉ phải ghi giá trả trên tờ phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên*).

Tất cả những người nộp hồ sơ tham gia đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá thực hiện trả giá **tại vòng đấu giá số 01 tối thiểu bằng giá khởi điểm cộng 01 bước giá**, bước giá quy định áp dụng đối với vòng số 01, cụ thể là: **45.000.000 đồng/m²**.

- Trường hợp ngay tại vòng đấu giá số 01, người tham gia đấu giá viết “*không trả giá*” hoặc nội dung tương tự về việc không tiếp tục tham gia đấu giá vào tờ phiếu trả giá của mình, **không ghi giá trả, trả giá bằng giá khởi điểm hoặc thấp hơn giá khởi điểm**,

47
HỢP
U GI
T NA
1 - T.5

giá trả hợp lệ nhưng phiếu trả giá không được ký và ghi rõ họ tên thì người tham gia không được tham gia đấu giá ở vòng đấu giá thứ 02 đối với thửa đất có những nội dung như trên.

- Trường hợp, thửa đất không có người tham gia đấu giá nào trả giá hợp lệ hoặc chỉ có duy nhất 01 người tham gia trả giá hợp lệ tại vòng đấu giá số 01 thì thửa đất đó không thành (theo quy định tại Điều 125 Luật đất đai 2024)

- Điều kiện được tham gia vòng đấu giá số 02: Là người tham gia có phiếu trả giá hợp lệ tại vòng đấu giá số 01 (được ký và ghi rõ họ tên) và có giá trả bằng giá khởi điểm cộng 01 bước giá của vòng đấu giá số 01.

* Tại vòng đấu giá số 02: Người tham gia được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đủ điều kiện để thực hiện đấu giá tiếp.

- Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 02 là mức giá đã trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá số 01.

- Kết thúc vòng đấu giá số 02, người tham gia đấu giá có giá trả hợp lệ cao nhất cho từng thửa đất được xác định là người trúng đấu giá:

+ Trường hợp chỉ có duy nhất 01 (một) người trả giá hợp lệ cao nhất, thì đấu giá viên xác định người đó là người trúng đấu giá.

+ Trường hợp, có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất và bằng nhau, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để xác định 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 xác định người trúng đấu giá.

+ Trường hợp, nếu có thửa đất không có người tham gia đấu giá trả giá (tất cả người tham gia đều ghi vào phiếu trả giá nội dung "không tiếp tục trả giá" hoặc ghi nội dung tương tự về việc không tiếp tục tham gia hoặc không ghi giá trả, trả giá bằng hoặc trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu số 02 hoặc trả giá hợp lệ nhưng phiếu không được ký và ghi rõ họ tên) thì thửa đất đó đấu không thành.

8.2.2. Cách thức tiến hành ghi giá trả và bỏ phiếu trả giá:

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá để ghi giá muốn trả vào phiếu trả giá cho từng thửa đất và bỏ phiếu vào hòm phiếu theo thời gian quy định. Tất cả người tham gia đấu giá sẽ thực hiện bỏ phiếu trả giá trong cùng 01 (một) lần theo từng vòng đấu giá.

- Thời gian viết Phiếu trả giá và bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu cho mỗi vòng đấu giá không quá 20 (hai mươi) phút. Thời gian cụ thể của từng vòng đấu sẽ được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu trả giá của mình vào thùng phiếu, không nhờ người khác bỏ phiếu hộ, trường hợp nhờ người khác bỏ phiếu hộ dẫn đến thất lạc phiếu trả giá thì người tham gia phải tự chịu trách nhiệm về việc đó. Khi Phiếu trả giá đã được bỏ vào thùng phiếu thì không được rút lại Phiếu trả giá với bất kỳ lý do nào.

- Trường hợp ghi phiếu có sai sót, đấu giá viên hướng dẫn người tham gia cách ghi phiếu, nếu có yêu cầu đổi phiếu (*trước khi bỏ phiếu trả giá*) thì việc đổi phiếu phải 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 trước khi nhận tờ phiếu trả giá mới.

- Khi thời gian bỏ phiếu đã kết thúc (đồng hồ đếm ngược hiển thị thời gian về **00:00**), **các phiếu trả giá nộp muộn sẽ không được tiếp nhận với bất kỳ lý do nào.**

- Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá của mỗi vòng đấu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của từng thửa đất của vòng đấu giá với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; công bố thông tin về tính hợp lệ của phiếu trả giá; công bố các phiếu trả giá có nội dung “*Không tiếp tục trả giá*” hoặc nội dung tương tự về việc không tiếp tục tham gia đấu giá và người tham gia đấu giá đó sẽ không được trả giá tại vòng đấu sau.

- Kết thúc vòng đấu giá số 01, sau khi thực hiện các thủ tục kiểm phiếu theo quy định và xác định kết quả trả giá của vòng đấu, chuyển sang vòng đấu số 02, Đấu giá viên công bố công khai giá khởi điểm của vòng đấu giá số 02 đối với từng thửa đất và tiến hành thủ tục phát phiếu trả giá của vòng đấu; các thủ tục viết và bỏ phiếu trả giá của vòng đấu thực hiện theo quy định.

8.2.3. Nguyên tắc xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá

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

+ **Phiếu trả giá hợp lệ:** là phiếu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (*phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức đấu giá tài sản*), Phiếu ghi đầy đủ các nội dung cần thiết theo mẫu, nộp đúng thời gian quy định, đã ký và ghi rõ họ và tên.

+ **Giá trả hợp lệ:** là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá (*giá trả phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn,...*). Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được mặc nhiên làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Nếu sau khi làm tròn bước giá và được xác định là giá trúng đấu giá mà người tham gia không đồng ý thì thuộc trường hợp từ chối trúng đấu giá, Người từ chối trúng đấu giá sẽ bị tịch thu khoản tiền đặt trước đối với thửa đất đã từ chối giá trúng đấu giá.

+ **Giá trả hợp lệ của vòng đấu giá số 01: là giá ghi trong phiếu trả giá có giá trả bằng giá khởi điểm cộng 01 bước giá áp dụng đối với vòng đấu giá số 01.**

+ **Giá trả hợp lệ vòng đấu giá số 02: Là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá số 02 + n x bước giá của vòng đấu giá số 02**

Trong đó: Bước giá của vòng số 02 là: **3.000.000 đồng/m²** ; n = 1,2,3,4,5,6...).

- **Phiếu trả giá không hợp lệ:** là Phiếu trả giá không đáp ứng yêu cầu của Phiếu hợp lệ, phiếu rách nát, tẩy xóa, không ghi giá trả, giá trả không có nghĩa, không ký và ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định; các trường hợp được xác định là phiếu không hợp lệ quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

- Xác định người trúng đấu giá, giá 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 cho 1m² đất ở vòng đấu cuối cùng (vòng đấu giá số 02) được đấu giá viên công bố và Cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc là người bốc được thăm trúng đấu giá nếu tại vòng đấu giá số 02 có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất nhưng không đồng ý đấu giá tiếp.

+ **Giá xét trúng đấu giá:** Là giá trả hợp lệ cao nhất và cao hơn so với giá khởi điểm của vòng đấu số 02 (vòng đấu cuối cùng).

- Tiền sử dụng trong đấu giá (mặc định): *Việt Nam đồng.*

- Giá trả ghi trên phiếu đấu giá (mặc định): *đơn vị tính trên 01 (một) mét vuông.*

8.2.4. Xử lý tình huống phát sinh:

- 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 qua 02 vòng đấu giá bắt buộc, tại bất kỳ vòng đấu giá nào kể từ vòng đấu thứ nhất, nếu người đã trả giá cao nhất và hợp lệ thông báo rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố mức giá đó là giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo, thì việc xác định giá khởi điểm của vòng tiếp theo căn cứ theo mức giá thấp liền kề mức giá đã rút lại hoặc nếu mức giá thấp liền kề là giá khởi điểm của vòng hiện tại thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo được cộng thêm một bước giá (bước giá của vòng đấu trước liền kề). Người rút lại giá đã trả của thửa đất đó bị tịch thu khoản tiền đặt trước đối với thửa đất đã rút lại giá đã trả.

- 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 ngay 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 mua tài sản 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 mua tài sản đấu giá thì thửa đất đó được coi là đấu giá không thành.

- Các tình huống phát sinh khác sẽ được Đấu giá viên căn cứ diễn biến thực tế để quyết định và xử lý phù hợp theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

8.2.5. Biên bản đấu giá.

Diễn biến của phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá 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 (Theo Khoản 2 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản). Nếu người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá được coi là từ chối kết quả trúng đấu giá, không được nhận lại tiền đặt trước.

ĐIỀU 9: XỬ LÝ TIỀN ĐẶT TRƯỚC; CÁC TRƯỜNG HỢP BỊ TRUẤT QUYỀN THAM GIA ĐẤU GIÁ; CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯỢC NHẬN LẠI TIỀN ĐẶT TRƯỚC.

9.1. Xử lý tiền đặt trước đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của Người trúng đấu giá được trừ vào tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp Ngân sách nhà nước

K. H
C
ĐẤU
V
PHỤC

- Những người không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá bao gồm cả những người đã nộp tiền nhưng không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá sẽ được nhận lại tiền đặt trước trong thời hạn **03 (ba)** ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Tiền đặt trước được trả theo hình thức chuyển khoản theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản (*người tham gia đấu giá phải cung cấp số tài khoản “CHÍNH CHỦ” của người đã ký tên trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá*). Trường hợp không cung cấp số tài khoản hoặc không dùng tài khoản, người tham gia đấu giá phải trực tiếp mang theo CCCD/CC đến Ngân hàng để nhận lại bằng tiền mặt. Mọi khoản phí phát sinh trong việc nhận lại tiền đặt trước (nếu có) do người tham gia đấu giá có trách nhiệm chi trả theo mức phí quy định của từng Ngân hàng.

9.2. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá.

Đấu giá viên có quyền truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước.

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

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

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

d) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3, Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá Tài sản;

e) Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo thông báo nộp tiền do Cơ quan thuế phát hành.

0:4
ÔNG
GIÁ H
:ẤU
IẾT
LỢI

ĐIỀU 10: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ.

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

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

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

- Ký Biên bản đấu giá.
- Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất do cơ quan thuế ban hành.
- Nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình xây dựng.
- Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khi xây dựng xong công trình, người trúng đấu giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật khu đất ban đầu, nếu gây ra hư hỏng.
- Liên hệ với các cơ quan chức năng để ký kết hợp đồng sử dụng điện sinh hoạt, hệ thống nước sạch (nếu có) và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong lô đất.
- Thực hiện đúng các cam kết đã ký kết trong quá trình nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 11: HÌNH THỨC, THỜI HẠN NỘP TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

11.1. Hình thức nộp:

Người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo thông tin được quy định tại thông báo nộp tiền sử dụng đất do cơ quan thuế ban hành.

11.2. Thời gian nộp tiền trúng đấu giá:

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

ĐIỀU 12: GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ.

17-
3 T
10P
GI
NA
-T-

- Căn cứ Quyết định công nhận kết quả đấu giá của Cấp có thẩm quyền và chứng từ xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất (*tiền trúng đấu giá*), lệ phí trước bạ của người trúng đấu giá, Cơ quan chức năng quản lý đất đai trình Cấp có thẩm quyền quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật đất đai hiện hành.

- Thời hạn thực hiện các nhiệm vụ trên theo quy định của Luật đất đai 2024

ĐIỀU 13: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ.

- Người nộp hồ sơ tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Người có tài sản/Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ theo thông báo và quy chế đã quy định;

- Người tham gia đấu giá là 01 (một) người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá (*Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ*). Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một người tham gia đấu giá, nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 phiên đấu giá thì không được đại diện cho người tham gia đấu giá khác.

- Người tham gia đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, ngồi đúng vị trí ban tổ chức phiên đấu giá đã sắp xếp, không đi lại tự do, không tự ý đổi chỗ ngồi, không nói chuyện trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá "**KHÔNG SỬ DỤNG ĐIỆN THOẠI**" hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không mang chất cháy nổ, chất kích thích vào khu vực tổ chức đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự đấu giá,

- Người tham gia đấu giá 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;

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

Các trường hợp vi phạm, tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy chế 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.

ĐIỀU 14: XỬ LÝ VI PHẠM

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị 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 (*Điều 70 Luật đấu giá tài sản 2016*).

- Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản

Y
DAN
Á
M
P
H

pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị 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 (*Điều 71 Luật đấu giá tài sản 2016*).

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định tại Quy chế đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật, tùy vào mức độ và tính chất của hành vi vi phạm.

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

+ Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn quy định thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước đấu giá;

+ Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

+ Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất ở vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy thì bị cấm tham gia đấu giá đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở được quy định tại **Điều 3 Nghị quyết số 66.11/NQ-CP ngày 06/01/2026 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** 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.

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp trước ngày tổ chức phiên đấu giá, nếu có sự thay đổi về số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, giá khởi điểm, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, đề nghị người tham gia đấu giá phối hợp thực hiện.

- Khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá chỉ được trả lại trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được.

- Người đã mua hồ sơ, được hiểu là đã tự tìm hiểu về khu đất đấu giá và có nhu cầu tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không giải quyết bất kỳ yêu cầu nào của người tham gia đấu giá trong việc đề nghị trả lại hồ sơ đã mua và nhận lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá với lý do không còn nhu cầu tham gia đấu giá.

- Người mua hồ sơ tham gia đấu giá có nhu cầu lấy hóa đơn thì phải cung cấp đầy đủ thông tin (*tên, địa chỉ, mã số thuế, Email nhận hóa đơn điện tử*) chậm nhất trước thời điểm kết thúc việc bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Sau thời điểm này, Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam lập hóa đơn tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định pháp luật về hóa đơn, chứng từ

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ người tham gia đấu giá tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá 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 khách hàng không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

- Quyết định của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo, đồng thời Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định đó. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động của đấu giá viên, gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá, đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên.... của người tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

Người có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra 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, nhân viên của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này.

Mọi trường hợp phát sinh giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trường hợp bản Quy chế này không quy định, khiếu nại và tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Quy chế cuộc đấu giá được ban hành gồm 16 Điều, Thông báo đấu giá tài sản là tài liệu không tách rời bản Quy chế này.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
ĐẤU GIÁ VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Thu Giang

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở
tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NỘI BÀI

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

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ các Nghị định số: 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

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

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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;

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



Căn cứ các Thông tư 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; 19/2024/TT-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính 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; 20/2024/TT-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính Quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Quyết định số 8240/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Căn cứ số 3497/QĐ-UBND ngày 04/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 6.675 m² đất do UBND xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn quản lý; giao cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện Dự án Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 20/02/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 15/9/2025 của UBND xã Nội Bài về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội (đợt 01);

Căn cứ Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quy hoạch tổng mặt bằng chia lô phục vụ đấu giá QSD đất;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế xã Nội Bài tại Tờ trình số: 49/TTr-KT ngày 03/4/2026 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội).

Có phương án đấu giá kèm theo.

Điều 2. Giao Ban quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và phương án đã được phê duyệt đảm bảo tiến độ kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa – Xã hội; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội; Phòng Giao dịch số 11 kho bạc Nhà nước khu vực I; Ban quản lý dự án đầu tư - Hạ tầng xã Nội Bài; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sóc Sơn; tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất; các đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này thay thế Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 của UBND xã Nội Bài. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND thành phố Hà Nội;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Các Đ/c PCT UBND xã ;
- Lưu : VT, KT (10).

(đề b/c);



Hồ Việt Hùng

Số: 517 /QĐ-UBND

Nội Bài, ngày 03 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại
thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 172/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc quy định chi tiết một số điều 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 tháng 10 năm 2020 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; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 6/11/2026 của Chính phủ Quy định xử lý khó khăn vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân xã 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 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;

Căn cứ Quyết định số 3497/QĐ-UBND ngày 04/7/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 6.675 m² đất do UBND xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn quản lý; giao cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện Dự án Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 15/9/2025 của UBND xã Nội Bài về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội (đợt 01);

Căn cứ Văn bản số 204/UBND-KT ngày 8/8/2025 của UBND xã Nội Bài về việc giao nhiệm vụ tổ chức phương án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã;

Căn cứ Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 01/11/2025 của UBND xã Nội Bài về việc phân công công tác của Chủ tịch UBND, các Phó Chủ tịch UBND và Ủy viên UBND xã nhiệm kỳ 2021-2026;

Căn cứ Quyết định số 8240/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay là thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội);

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

Căn cứ Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 516 /QĐ-UBND ngày 03/4/2026 của Chủ tịch UBND xã về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Nội Bài tại văn bản số 48/QLDA-KHTH ngày 13/3/2026 về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế xã Nội Bài tại Tờ trình số 50/TTr-KT ngày 03/4/2026 phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 22 thửa đất tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Vị trí thửa đất theo Bảng giá đất	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Ghi chú
1	A7; A8; A9; A12; B2; B3; B4; B6; B7; B9; B10; B11; B12; C1; C2; C3; C4; C5; C6; C7; C8; C9	Vị trí 2 đường Quốc lộ 2 (Đoạn từ xã Nội Bài mới đến hết địa bàn Tp Hà Nội)	13.070.000 đồng/m ² x 1,526 = 19.944.820 đồng/m ²	Hệ số sử dụng đất 5,26

Điều 2. Giao Ban quản lý dự án - Hạ tầng tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo các thủ tục theo quy định hiện hành.

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

Các ông/bà Trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND - UBND xã, phòng Kinh tế, Văn hóa - Xã hội, Ban QLDA đầu tư - Hạ tầng, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp, Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sóc Sơn và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố Hà Nội;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Lưu : VT, KT (10).

(báo cáo);



Hồ Việt Hùng

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 22 thửa đất thuộc dự án:
Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi,
xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội
(nay thuộc thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội)**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NỘI BÀI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 của Quốc hội đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ các Nghị định số: 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

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

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 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;

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

Căn cứ các Thông tư 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; 19/2024/TT-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính 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; 20/2024/TT-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính Quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Quyết định số 8240/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Căn cứ số 3497/QĐ-UBND ngày 04/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 6.675 m² đất do UBND xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn quản lý; giao cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện Dự án Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 573/QĐ-UBND ngày 15/9/2025 của UBND xã Nội Bài về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội (đợt 01);

Căn cứ Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Kế hoạch số 162/KH-UBND ngày 15/4/2026 của UBND xã Nội Bài về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 516/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 của UBND xã Nội Bài về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 của UBND xã Nội Bài về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội;

Xét nghị phê duyệt Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 22 thửa đất dự án: Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay thuộc thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội) của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng tại Tờ trình số 115/TTr-QLDA ngày 21/4/2026 và của phòng Kinh tế tại Tờ trình số: 67/TTr-KT ngày 23/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 22 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (nay thuộc thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài, thành phố Hà Nội), cụ thể như sau:

1. Vị trí khu đất đấu giá:

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài (thuộc dự án *Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Thanh Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội*) nằm ở vị trí thuận lợi về giao thông và các tiêu chí về an sinh, xã hội. Cụ thể: Phía Bắc giáp với đất nông nghiệp và cách đường Quốc lộ 2 khoảng 50m; Phía Nam giáp với tuyến đường bê tông và khu dân cư hiện trạng; Phía Đông giáp với tuyến đường bê tông (đường vào Trạm y tế xã Nội Bài) và đất sản xuất nông nghiệp; Phía Tây giáp tuyến đường bê tông vào khu dân cư hiện trạng;

2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Hiện trạng khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng đồng bộ theo Quyết định số 8240/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Sóc Sơn.

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 số 162/KH-UBND ngày 15/4/2026 của UBND xã Nội Bài về đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã và Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 07/4/2026 của UBND thành phố Hà Nội về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố.

Theo quy hoạch sử dụng đất huyện Sóc Sơn được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 19/01/2022, khu đất có quy hoạch là đất ở nông thôn.

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Sóc Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8240/QĐ-UBND ngày 28/11/2023.

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

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- 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.

5. Đơn vị thực hiện đấu giá:

Ủy ban nhân dân xã Nội Bài giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng, địa chỉ: xã Nội Bài, thành phố Hà Nội tổ chức thực hiện đấu giá theo qui định pháp luật.

6. Tổ chức thực hiện:

Thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 22 thửa đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu dân cư nông thôn tại thôn Thạch Lỗi, xã Nội Bài (*thông tin về thửa đất cụ thể tại phụ lục kèm theo*).

7. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá:

Từ quý II/2026 cho đến khi tổ chức đấu giá hết 22 thửa.

8. Địa điểm tổ chức đấu giá:

Hội trường UBND xã Nội Bài hoặc địa điểm khác phù hợp với số lượng người tham gia đấu giá.

Điều 2. Căn cứ Quyết định này, Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Nội Bài 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 các thửa đất nêu trên theo đúng các quy định hiện hành và phương án được phê duyệt, đảm bảo đúng tiến độ kế hoạch.

Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Nội Bài 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, 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: *Vent*

- Như Điều 3;
- TT Đảng ủy xã;
- TT HĐND xã;
- Đ/c PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT⁽⁵⁾.

Lam

| để b/c



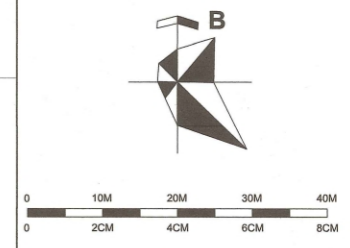
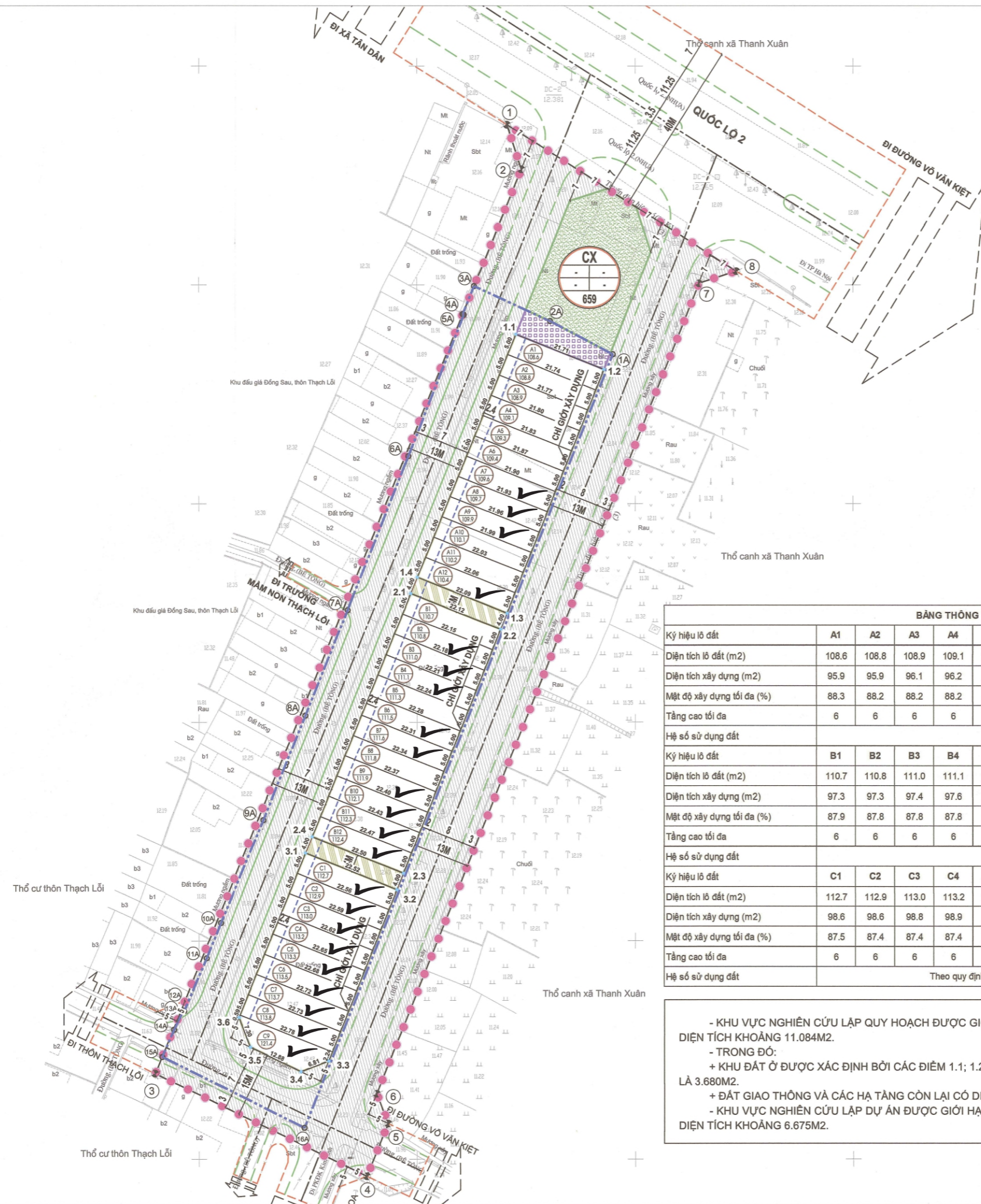
CHỦ TỊCH *thư*

Hồ Việt Hùng

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 637/QĐ-UBND ngày 29/ 4/2026 của UBND xã Nội Bài)

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	A7	109,6	88,1%	06
2	A8	109,7	88,1%	06
3	A9	109,9	88,0%	06
4	A12	110,4	87,9%	06
5	B2	110,8	87,8%	06
6	B3	111,0	87,8%	06
7	B4	111,1	87,8%	06
8	B6	111,5	87,7%	06
9	B7	111,6	87,7%	06
10	B9	111,9	87,6%	06
11	B10	112,1	87,6%	06
12	B11	112,3	87,6%	06
13	B12	112,4	87,5%	06
14	C1	112,7	87,5%	06
15	C2	112,9	87,4%	06
16	C3	113,0	87,4%	06
17	C4	113,2	87,4%	06
18	C5	113,3	87,3%	06
19	C6	113,5	87,3%	06
20	C7	113,7	87,3%	06
21	C8	113,8	87,2%	06
22	C9	121,4	85,7%	06
Tổng cộng		2.471,8		

TỔNG MẶT BẰNG PHÂN LÔ - TỈ LỆ: 1/500



- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH, TỶ LỆ 1/500
 - RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP DỰ ÁN
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - ĐẤT CÂY XANH
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT ĐƯỜNG NỘI BỘ
 - ĐẤT ĐƯỜNG ĐI BỘ
 - MỐC, TÊN MỐC
 - NET HIỆN TRẠNG
- CHÚ THÍCH:**
- A: KÝ HIỆU CHỨC NĂNG Ô ĐẤT
 - B: DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M²)

Ký hiệu lô đất	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
Diện tích lô đất (m ²)	108.6	108.8	108.9	109.1	109.3	109.4	109.6	109.7	109.9	110.1	110.2	110.4
Diện tích xây dựng (m ²)	95.9	95.9	96.1	96.2	96.4	96.4	96.5	96.7	96.7	96.8	97.0	97.0
Mật độ xây dựng tối đa (%)	88.3	88.2	88.2	88.2	88.2	88.1	88.1	88.1	88.0	88.0	88.0	87.9
Tầng cao tối đa	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Hệ số sử dụng đất	Theo quy định quản lý xây dựng											
Ký hiệu lô đất	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12
Diện tích lô đất (m ²)	110.7	110.8	111.0	111.1	111.3	111.5	111.6	111.8	111.9	112.1	112.3	112.4
Diện tích xây dựng (m ²)	97.3	97.3	97.4	97.6	97.6	97.7	97.9	97.9	98.1	98.2	98.3	98.4
Mật độ xây dựng tối đa (%)	87.9	87.8	87.8	87.8	87.7	87.7	87.7	87.6	87.6	87.6	87.6	87.5
Tầng cao tối đa	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Hệ số sử dụng đất	Theo quy định quản lý xây dựng											
Ký hiệu lô đất	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9			
Diện tích lô đất (m ²)	112.7	112.9	113.0	113.2	113.3	113.5	113.7	113.8	121.4			
Diện tích xây dựng (m ²)	98.6	98.6	98.8	98.9	98.9	99.1	99.2	99.3	104.0			
Mật độ xây dựng tối đa (%)	87.5	87.4	87.4	87.4	87.3	87.3	87.3	87.2	85.7			
Tầng cao tối đa	6	6	6	6	6	6	6	6	6			
Hệ số sử dụng đất	Theo quy định quản lý xây dựng											

- KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH ĐƯỢC GIỚI HẠN BỜ CÁC MỐC TỪ 1 ĐẾN 8 VỀ MỐC 1, CÓ TỔNG DIỆN TÍCH KHOẢNG 11.084M².

- TRONG ĐÓ:
 + KHU ĐẤT Ờ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH BỞI CÁC ĐIỂM 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4 CÓ DIỆN TÍCH LÀ 3.680M².

+ ĐẤT GIAO THÔNG VÀ CÁC HẠ TẦNG CÒN LẠI CÓ DIỆN TÍCH LÀ 7.404M².

- KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP DỰ ÁN ĐƯỢC GIỚI HẠN BỜ CÁC MỐC TỪ 1A ĐẾN 16A VỀ MỐC 1A, CÓ TỔNG DIỆN TÍCH KHOẢNG 6.675M².

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ:
 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN SÓC SƠN

PHÓ GIÁM ĐỐC
 Nguyễn Xuân Quý

CƠ QUAN THỎA THUẬN:
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THANH XUÂN

PHÓ CHỦ TỊCH
 Chu Xuân Toàn

TÊN DỰ ÁN:
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG, TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN:
 XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU DÂN CƯ NÔNG
 THÔN TẠI THÔN THẠCH LỖI, XÃ THANH XUÂN,
 HUYỆN SÓC SƠN

ĐỊA ĐIỂM:
 XÃ THANH XUÂN, HUYỆN SÓC SƠN, TP. HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:
TỔNG MẶT BẰNG CHIA LÔ - TỶ LỆ 1/500

BẢN VẼ: QH-01	KHO GIẤY: A1	TỶ LỆ: 1/500	HT: 2024
THIẾT KẾ	KTS. ĐINH XUÂN HUÂN		
CHỜ TRỊ	KTS. TRẦN NGỌC THẮNG		
CHỜ NHẬN	KTS. TRẦN NGỌC THẮNG		
TRƯỞNG PHÒNG	KTS. ĐINH XUÂN HUÂN		
QL.KY THUẬT	KTS. ĐINH XUÂN HUÂN		

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ XÂY LẬP
 THÀNH NAM

ĐỊA CHỈ VP: TẦNG 3 TÒA NHÀ AUCI, SỐ 8 ĐƯỜNG PHẠM HỒNG
 - PHƯỜNG MÊ TRÌ - QUẬN NAM TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI.