

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 10 thửa đất tại khu đấu giá
quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn
(Nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)**

(TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ 14 GIỜ 30 PHÚT NGÀY 27/6/2026)

**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**

(Hồ sơ đã mua, miễn trả lại)

Hà Nội, năm 2026



MỤC LỤC HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

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

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

Số: 356/2026/TB-ĐGS5

Hà Nội, ngày 10 tháng 6 năm 2026

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, 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 Đa Phúc, 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 Đa Phúc giao nhiệm vụ cho Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Thôn Yên Tăng, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội).

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

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

STT	Tên dự án	Số lượng thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Hình thức, phương thức đấu giá
1	Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)	10	910,80	11.175.000	- 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 Đa Phúc 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: 9.000.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Chín

triệu đồng trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 là: 500.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

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

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất).

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

3.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối đa 02 vòng đấu giá; trường hợp vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau trong đó có từ 01 người trở lên có nhu cầu đấu giá tiếp thì tiếp tục 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:

Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản theo quy định.

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

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

- Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Đa Phúc (<https://daphuc.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 Đa Phúc 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 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

- **Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại:** Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc (Địa chỉ: Thôn Yên Tàng, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

- **Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:** Từ 08 giờ 00 phút ngày 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc). Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

- **Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp:** Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc (Địa chỉ: Thôn Yên Tàng, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

5.2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên).

b. Bản sao Căn cước/Căn cước công dân (còn thời hạn), trong trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, bị thu hồi theo quy định, người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa bàn nơi đăng ký thường trú hoặc in Căn cước điện tử trên hệ thống VNeID.

c. Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định (Yêu cầu có bản chính để đối chiếu);

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

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

- 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):**

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm dưới 01 tỷ đồng là: 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng là: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn

Đ: 4
CÔNG
GIÁ HỢ
SỐ 5
QUỐC
LIỆT

đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

*** Lưu ý:**

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm dưới 01 tỷ đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

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.

- 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: 8608085555
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 Đa Phúc, thành phố Hà Nội.

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

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số

đư 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 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026. 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 Đa Phúc 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: 22/6/2026, 23/6/2026 và 24/6/2026 (Trong giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **14 giờ 30 phút ngày 27/6/2026.**

- Địa điểm: Hội trường UBND xã Đa Phúc (Địa chỉ: Thôn Đức Hậu, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội).

*** Lưu ý:**

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

- Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có văn bản hoặc Giấy uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn uỷ quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...). Trong một phiên đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng thửa đất, một người

C
TY
P DAN
-
GIA
- T.P

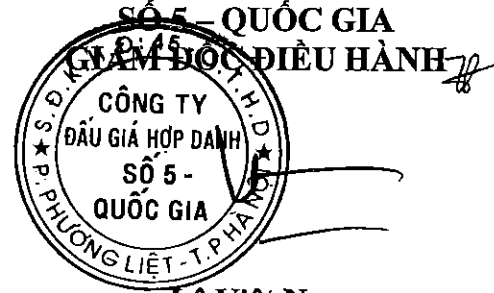
chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất tại phiên đấu giá thì không được nhận đại diện uỷ quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất.

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:

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

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH



**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 10 tháng 6 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 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)

(Kèm theo Thông báo số 356/2026/TB-ĐGS5 ngày 10/6/2026 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	NO-1-5	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000	9.000.000	500.000
2	NO-1-6	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000	9.000.000	500.000
3	NO-1-7	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000	9.000.000	500.000
4	NO-3-1	77,50	11.175.000	250.000.000	100.000	866.062.500	9.000.000	500.000
5	NO-3-8	107,10	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.196.842.500	9.000.000	500.000
6	NO-3-9	96,60	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.079.505.000	9.000.000	500.000
7	NO-4-10	88,00	11.175.000	250.000.000	100.000	983.400.000	9.000.000	500.000
8	NO-4-11	94,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.050.450.000	9.000.000	500.000

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	NO-4-12	87,60	11.175.000	250.000.000	100.000	978.930.000	9.000.000	500.000
10	NO-4-13	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000	9.000.000	500.000

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn
Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)**

**Kính gửi: - Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc
- 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 ngàytháng năm

Đại diện (nếu có):

Căn cứ Thông báo số 356/2026/TB-ĐGS5 ngày 10/6/2026 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)



Số: 81/2026/QC-ĐG

Hà Nội, ngày 10 tháng 6 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại khu đấu giá
quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn
(Nay là xã Đa Phúc, 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 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;
- 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 33/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 4062/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 về việc giao 9.155,9m² đất tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;
- Các Quyết định của Chủ tịch UBND xã Đa Phúc: số 846/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, thành



phố Hà Nội); số 855/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội); số 859/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, 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 Đa Phúc 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 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội).

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, 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 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, 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 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, 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 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, 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. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất).

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

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc tổ chức xem tài sản (xem thực địa khu đất) trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 03 ngày làm việc: 22/6/2026, 23/6/2026 và 24/6/2026 (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 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

2. Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc (Địa chỉ: Thôn Yên Tăng, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử UBND xã Đa Phúc

(<https://daphuc.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 Đa Phúc 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 Đa Phúc 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	NO-1-5	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000
2	NO-1-6	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000
3	NO-1-7	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000
4	NO-3-1	77,50	11.175.000	250.000.000	100.000	866.062.500
5	NO-3-8	107,10	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.196.842.500
6	NO-3-9	96,60	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.079.505.000
7	NO-4-10	88,00	11.175.000	250.000.000	100.000	983.400.000
8	NO-4-11	94,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.050.450.000
9	NO-4-12	87,60	11.175.000	250.000.000	100.000	978.930.000
10	NO-4-13	90,00	11.175.000	250.000.000	<u>200.000</u>	1.005.750.000

* Quy định về giá khởi điểm:

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND xã Đa Phúc 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: 9.000.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Chín triệu đồng trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 là: 500.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Năm trăm nghìn 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):**

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm dưới 01 tỷ đồng là: 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

+ Tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá đối với các thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng là: 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất)

*** Lưu ý:**

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm dưới 01 tỷ đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- Đối với những người đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá với mức tiền 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất thì **CHỈ ĐƯỢC** nộp hồ sơ tham gia đấu giá đối với thửa đất có giá trị theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng. Nếu đơn đăng ký ghi sai ký hiệu thửa đất thì hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

- 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 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiện thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân

hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thông tin sau:

* Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh
Số 5 - Quốc Gia
Số tài khoản: 8608085555
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 Đa Phúc, 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 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026. 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 11/6/2026 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2026 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc). Nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ theo quy định, cụ thể:

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc (Địa chỉ: Thôn Yên Tầng, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội).

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

- Đối tượng tham gia đấu giá: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản theo quy định.

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

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

+ Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành

vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

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

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

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

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia; ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên).

- Bản sao Căn cước/Căn cước công dân (còn thời hạn), trong trường hợp Giấy tờ trên bị thất lạc, bị thu hồi theo quy định, người đăng ký tham gia đấu giá phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa bàn nơi đăng ký thường trú hoặc in Căn cước điện tử trên hệ thống VNeID.

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định (Yêu cầu có bản chính để đối chiếu);

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

* Lưu ý:

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

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

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

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

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

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

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi

kết thúc thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Ban quản lý Dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Đa Phúc 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: 14 giờ 30 phút ngày 27/6/2026.

2. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường UBND xã Đa Phúc (*Địa chỉ: Thôn Đức Hậu, xã Đa Phúc, 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 Đa Phúc, 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; trường hợp vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau trong đó có từ 01 người trở lên có nhu cầu đấu giá tiếp thì tiếp tục 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 01m² đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả bằng số và bằng chữ phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).

- **Công thức trả giá:** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 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/m²).

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

Giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất tại vòng 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 xóa. **Trường hợp viết nhầm, có sai sót thì gạch bỏ và viết lại bên cạnh (đồng thời ký tên bên cạnh phần sửa đó).** Nếu có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.
- Ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ tham đấu giá;
- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá (trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá” sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc).
- Giá trả hợp lệ và phù hợp với công thức trả giá theo quy định.
- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, phải ghi đầy đủ các hàng đơn vị triệu, trăm, nghìn đồng theo 01 mét vuông đất; không được viết tắt.
- Phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).
- Được bỏ vào thùng phiếu đúng thời gian quy định.

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

4. Phiếu trả giá không hợp lệ

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

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

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

- Không nộp Phiếu trả giá trong thời gian quy định;
- Không ghi giá trả bằng số hoặc/và giá trả bằng chữ trên phiếu trả giá;
- Trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá;
- Giá trả không hợp lệ;
- Phiếu trả giá không hợp lệ;
- Rút lại giá đã trả;
- Các trường hợp vi phạm Nội quy phòng đấu giá;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hoặc theo quy

định tại Quy chế này mà không được xét giá hoặc không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 01 m² đất tại vòng 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 Đa Phúc 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 01m² đất nhân với diện tích thửa đất).

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

Trường hợp giá 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 quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

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

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

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước quy định tại khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản;
- Được từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trước ngày tổ chức phiên đấu giá.
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Người tham gia đấu giá khi đến tham gia phiên đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu. Tại phiên đấu giá, người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CCCD/Hộ chiếu và **văn bản hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, thông tin chủ thể...)**.
- Khi tham dự phiên đấu giá trực tiếp, người tham gia đấu giá phải có mặt trước thời điểm phiên đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 60 phút, xuất trình bản chính Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) để làm thủ tục tham dự phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ Nội quy phòng đấu giá.
- Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên

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

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

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

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

1. Quyền của người trúng đấu giá

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất theo quy định;
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;
- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

- Ký biên bản đấu giá;
- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật;
- Nộp đủ và đúng hạn tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế;
- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;
- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan;
- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:
 - + Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt;
 - + Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn huyện;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Bị 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.

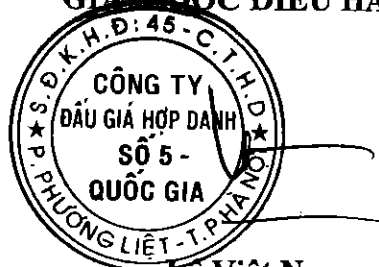
- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm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

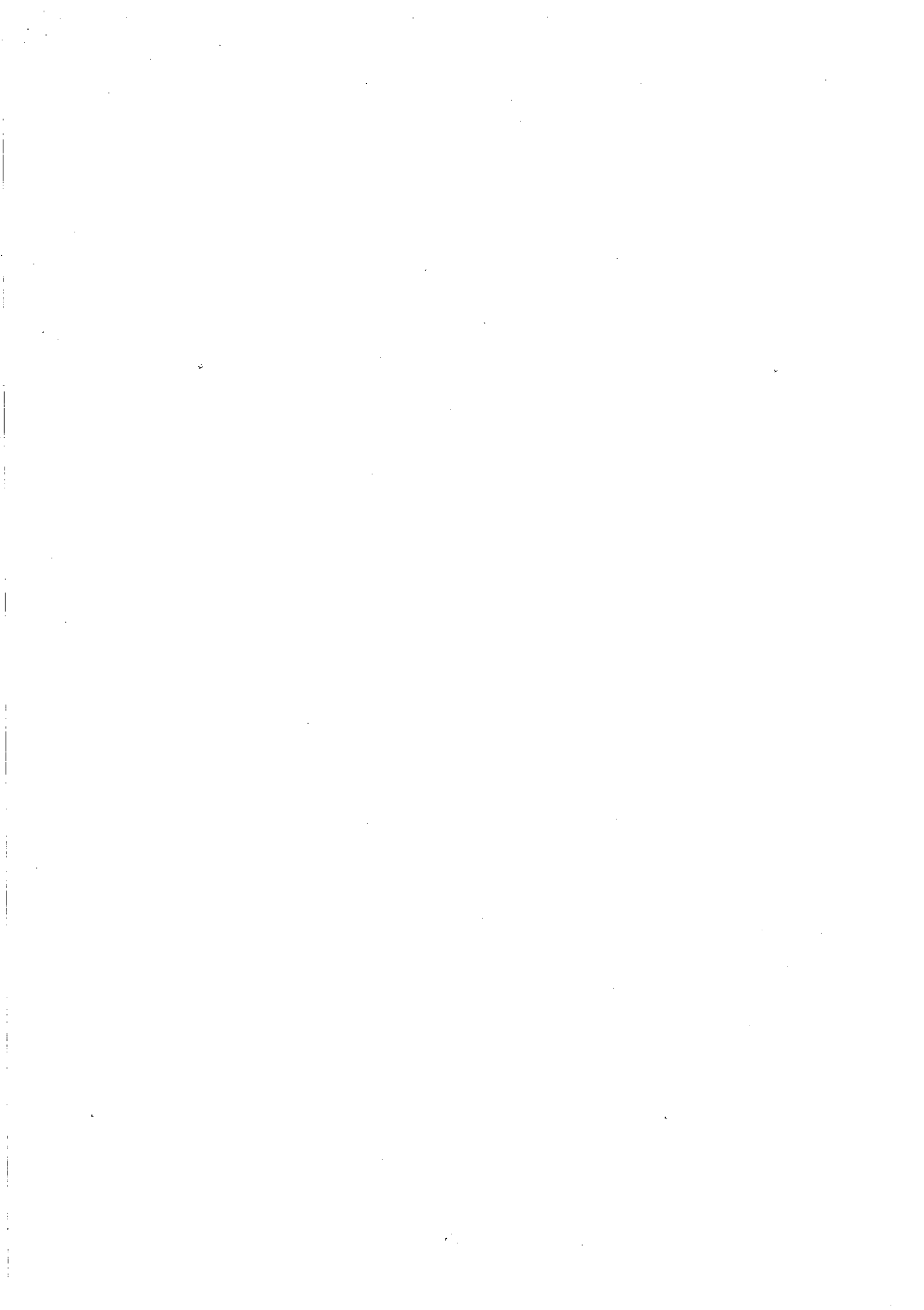
SỐ 5 - QUỐC GIA

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Lê Việt Nga

1 D ★ 10x



NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (Nay là xã Đa Phúc, 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 Đa Phúc (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia (Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức hành nghề đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở phiên đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đùm giã 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**



Lê Việt Nga

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐA PHÚC

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

Số: 846/QĐ-UBND

Đa Phúc, ngày 31 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐA PHÚC

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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 thầu năm 2023;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 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 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 và Nghị định số 373/NĐ-CP ngày 31/12/2025; Số 150/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và UBND xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; 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 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;

Căn cứ 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;

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



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

Căn cứ 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 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3432/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7326/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt dự án: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND xã Đa Phúc về việc điều chỉnh Chủ đầu tư, nguồn vốn đầu tư các dự án đầu tư công cấp xã thực hiện giai đoạn 2021-2025 kể từ ngày 01/01/2026;

Căn cứ Quy hoạch chia lô phục vụ đấu giá QSD đất tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng tại Tờ trình số 85/TTr-ngày 05/3/2026 và Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 174 /TTr-KT ngày 31/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) do Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc lập kèm theo Tờ trình số 85/TTr-QLDA ngày 05/3/2026.

(Có phương án đấu giá kèm theo)

Điều 2. Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng chịu trách nhiệm:

Tham mưu UBND xã chỉ đạo triển khai, tổ chức thực hiện đảm bảo đúng quy trình, quy định của pháp luật hiện hành.

Phối hợp với các Phòng, đơn vị có liên quan: Lựa chọn đơn vị đủ điều kiện thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật; triển khai công tác chuẩn bị cho phiên đấu giá và thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng để các cá nhân được biết và đăng ký tham gia đấu giá.

Đảm bảo việc đấu giá chỉ triển khai thực hiện khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành, không để xảy ra đơn thư, khiếu kiện.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng, đơn vị: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội; Kho bạc Nhà nước Khu vực 1; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy Xã; (để báo cáo)
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH *e*

UBND XÃ ĐA PHÚC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
ĐẦU TƯ - HẠ TẦNG

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

Số: 85/TT-QLDA

Đa Phúc, ngày 05 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)

Kính gửi:

- UBND xã Đa Phúc;
- Phòng Kinh tế.

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 Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 373/NĐ-CP ngày 31/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 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 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 91/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 10 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 năm 2025 quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông



báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ 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 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 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 4062/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 về việc giao 9.155,9m² đất tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn; số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Quyết định số 3432/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7326/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh dự án: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của UBND xã Đa Phúc về việc ủy quyền chủ đầu tư một số dự án do UBND xã Đa Phúc là Chủ đầu tư;

Căn cứ Quy hoạch chia lô phục vụ đấu giá QSD đất.

Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc trình UBND xã Đa Phúc, Phòng Kinh tế thẩm định, phê duyệt Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (có Phương án kèm theo).

Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng cam kết tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất ở theo các nội dung tại Điều 2 Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND thành phố Hà Nội và các quy định hiện hành; đảm bảo công khai, minh

bạch, hiệu quả.

Tờ trình (kèm theo Phương án đầu giá) này, Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng đề xuất thay thế cho Tờ trình số 142/TTr-QLDA ngày 01/12/2025 (kèm theo Phương án đầu giá).

Kính đề nghị UBND xã Đa Phúc, Phòng Kinh tế xem xét, phê duyệt./ *MT*

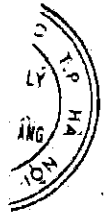
Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Đ/c Hoàng Thị Hà - PCT UBND xã;
- VP HĐND - UBND xã;
- Đ/c Giám đốc;
- Lưu: VT, DA (Quản 02b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đàm Thiện Thắng



PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)
(kèm theo Tờ trình số 85/TTr-QLDA ngày 05/3/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc)

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá, hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng

- Vị trí khu đất: Thôn Tăng Long, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội.

+ Phía Bắc: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; khu dân cư mới (giai đoạn 2 của dự án).

+ Phía Nam: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Đông: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; Nhà văn hóa thôn Tăng Long.

+ Phía Tây: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; đất nông nghiệp.

- Tổng diện tích đất đấu giá: 910,8m².

- Tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá: Không có.

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất: Khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số 3432/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn; số 7326/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh dự án: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn.

- Quy hoạch xây dựng: Theo Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và xây dựng công trình văn hóa Tâm Việt lập năm 2023, được UBND huyện Sóc Sơn chấp thuận tại Văn bản số 1986/UBND-QLĐT ngày 07/8/2023.

(có Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 kèm theo)

Cụ thể:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao (tầng)
1	NO-1-5	90,00	100%	90,00	05

2	NO-1-6	90,00	100%	90,00	05
3	NO-1-7	90,00	100%	90,00	05
4	NO-3-1	77,50	100%	77,50	05
5	NO-3-8	107,10	100%	107,10	05
6	NO-3-9	96,60	100%	96,60	05
7	NO-4-10	88,00	100%	88,00	05
8	NO-4-11	94,00	100%	94,00	05
9	NO-4-12	87,60	100%	87,60	05
10	NO-4-13	90,00	100%	90,00	05
Tổng diện tích đất đấu giá		910,80			

2. Hình thức, mục đích, giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Hình thức: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất).
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Từ quý II năm 2026.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng quy định tại Điều 119, Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và có đủ điều kiện tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 và số 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025; có đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định, 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 Điều 3, Nghị quyết số 66.11.2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 của Chính phủ.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá do Ngân sách Nhà nước chi trả, lấy từ nguồn thu do đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất nêu trên và các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.
- Mức chi cho hoạt động đấu giá thực hiện theo: 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 1311/QĐ-BTP ngày

22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành quy định khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

- Giá dịch vụ đấu giá (*khoản 1 Điều 66 Luật đấu giá tài sản 2016*), gồm:

+ Giá dịch vụ đấu giá: 31.820.000 đồng/cuộc đấu giá.

+ 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm (*căn cứ theo kết quả nộp đủ tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá*)

+ Chi phí đấu giá tài sản (*khoản 2 Điều 66 Luật đấu giá tài sản 2026*), mức chi phí không quá 10.000.000 đồng/cuộc đấu giá.

Mức giá dịch vụ đấu giá tài sản tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400.000.000 đồng/01 cuộc đấu giá.

Giá dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá tài sản chưa bao gồm thuế GTGT, mức thuế suất thuế GTGT áp dụng theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm quyết toán.

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

a) Dự kiến giá khởi điểm: (*Thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP*)

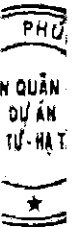
- Giá khởi điểm sẽ được xác định cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá (*căn cứ Quyết định phê duyệt giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền ban hành*).

b) Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: (*Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15; Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026*)

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước theo Thông báo đấu giá tài sản do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành. Mức tiền đặt trước tối thiểu 10% giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm và tối đa là 50% giá trị quyền sử dụng đất theo khởi điểm của thửa đất đấu giá. Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá thống nhất mức tiền đặt trước khi ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá.

c) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: (*Thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ*)

- 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 UBND 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.



- Người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

+ Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

+ Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế 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.

Cơ quan Thuế ghi rõ thời hạn nộp tiền sử dụng đất trong Thông báo nộp tiền sử dụng đất và thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất.

Quá thời gian 30 ngày nêu trên: Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời gian quy định trên Thông báo nộp tiền do cơ quan Thuế ban hành thì cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch UBND 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) Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật: (Thực hiện theo Thông tư số 03/2024/TT-BTC ngày 15/5/2024 của Bộ Tài chính):

Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo Thông báo đấu giá tài sản do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành.

7. Các nội dung khác do cơ quan có thẩm quyền quyết định phù hợp quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương.

a) Hình thức, phương thức đấu giá

Hình thức đấu giá: Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá thống nhất với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyết định và được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá.

Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

b) Bước giá

Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá thống nhất với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyết định và được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá.

c) Người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá

Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá thống nhất với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về nguyên tắc xác định người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá theo đúng quy định pháp luật về đấu giá tài sản và Luật đất đai hiện hành.

8. Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024; khoản 8 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) 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 UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) UBND 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.

9. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất: (khoản 5,6 Điều 229 Luật Đất đai 2024 và khoản 10 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

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

a) Trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

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

10. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP)

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền do cơ quan thuế ban hành 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 UBND 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.

11. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

UBND xã Đa Phúc giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đáp ứng đủ điều kiện theo quy định và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định pháp luật khác liên quan.

12. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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.

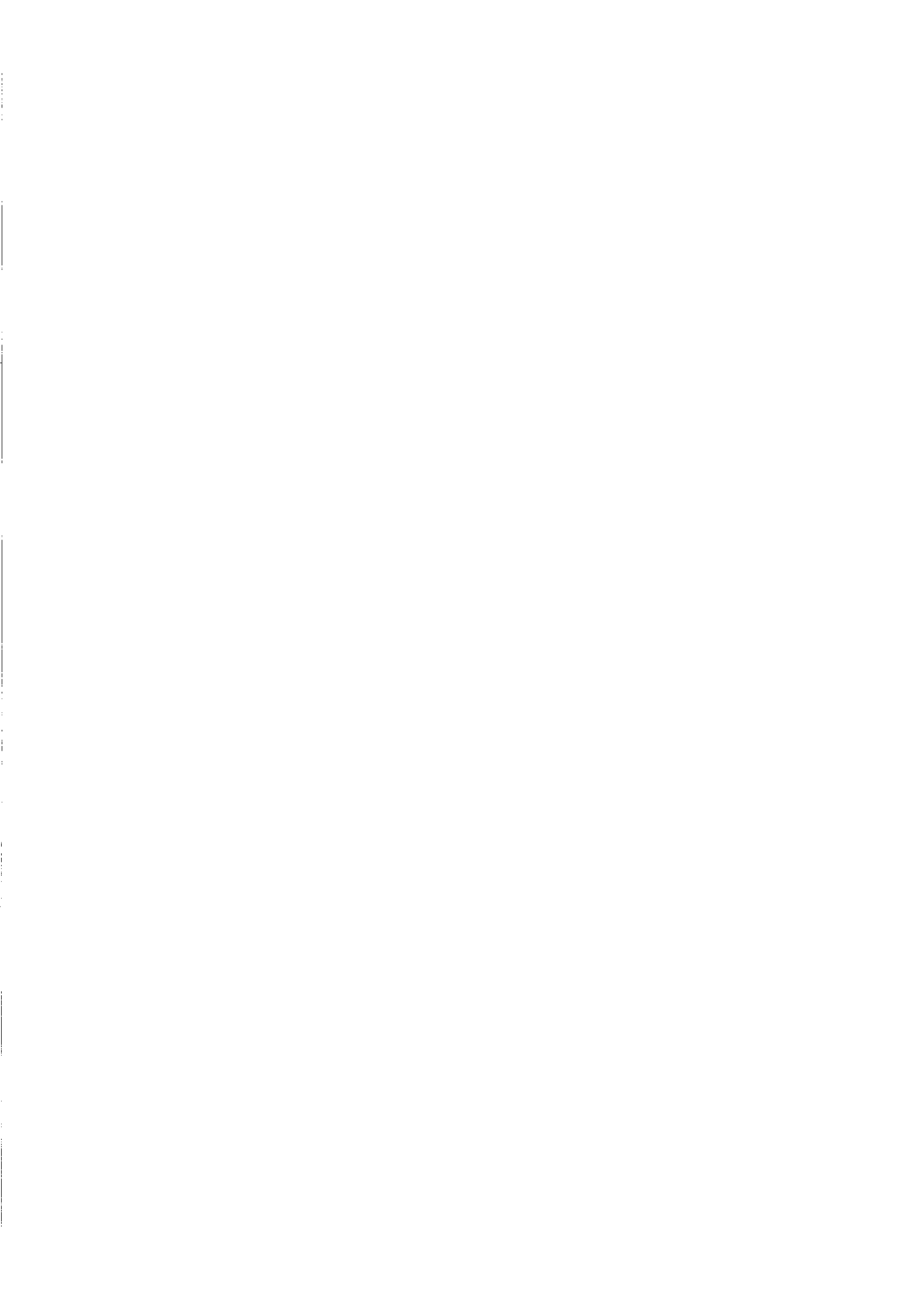
13. Quy định về việc xây dựng nhà ở sau khi được giao đất trúng đấu giá

Người trúng đấu giá xây dựng nhà ở theo đúng hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Người trúng đấu giá thực hiện đúng, đủ các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật hiện hành.

14. Quyền và nghĩa vụ của các bên

Quyền và nghĩa vụ khác của người có tài sản đấu giá, đơn vị được giao thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, các cơ quan chức năng có thẩm quyền thực hiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, luật đất đai hiện hành và các quy định pháp luật khác liên quan./.



ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐA PHÚC

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

Số: 855/QĐ-UBND

Đa Phúc, ngày 03 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất ở
tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc
Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐA PHÚC

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của
Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 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 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 226/2025/NĐ-
CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi
tiết thi hành Luật Đất đai; Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết
một số điều của Luật Quản lý thuế, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số
91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 và Nghị định số 373/NĐ-CP ngày 31/12/2025;
Số 150/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn
UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và UBND xã, phường, đặc khu thuộc
tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; 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 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;

Căn cứ 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;

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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 về việc giao 9.155,9m² đất tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

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 3432/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7326/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh dự án: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND xã Đa Phúc về việc điều chỉnh Chủ đầu tư, nguồn vốn đầu tư các dự án đầu tư công cấp xã thực hiện giai đoạn 2021-2025 kể từ ngày 01/01/2026;

Xét đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng tại Văn bản số 88/QLDA-DA ngày 11/3/2026 về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) và đề nghị của phòng Kinh tế tại Tờ trình số 188/TTr-KT ngày 03/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) là: 11.175.000 đồng/m².

Thông tin các thửa đất như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tổng diện tích sản (m ²)	Vị trí
1	NO-1-5	90,00	100%	90,00	450	Vị trí 2 đường
2	NO-1-6	90,00	100%	90,00	450	

3	NO-1-7	90,00	100%	90,00	450	Tân Hưng - Bắc Phủ - Việt Long đền đê Lương Phúc
4	NO-3-1	77,50	100%	77,50	387,5	
5	NO-3-8	107,10	100%	107,10	535,5	
6	NO-3-9	96,60	100%	96,60	483	
7	NO-4-10	88,00	100%	88,00	440	
8	NO-4-11	94,00	100%	94,00	470	
9	NO-4-12	87,60	100%	87,60	438	
10	NO-4-13	90,00	100%	90,00	450	

Điều 2. Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã tổ chức triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật hiện hành.



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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng, đơn vị: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội; Kho bạc Nhà nước Khu vực 1; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT (3) *đp*

CHỦ TỊCH *te*



ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐA PHÚC

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

Số: 859 /QĐ-UBND

Đa Phúc, ngày 03 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất
thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn
(nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐA PHÚC

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

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 Đất đai năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 373/NĐ-CP ngày 31/12/2025 sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 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 226/2025/NĐ-
CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi
tiết thi hành Luật Đất đai; số 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 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 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị
định 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 150/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định tổ chức
các cơ quan chuyên môn Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương
và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung
ương; 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tư pháp: số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024
quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số
01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số
20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu
giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông
báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc



đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ 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 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 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 4062/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 về việc giao 9.155,9m² đất tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

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

Căn cứ Quyết định số 3432/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 7326/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh dự án: Xây dựng HTKT khu đất để đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2595/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 10 thửa đất tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 31/3/2026 của UBND xã Đa Phúc về việc phê duyệt phương án Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 03/4/2026 của UBND xã Đa Phúc về việc phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội).

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc tại Tờ trình số 131/TTr-QLDA ngày 03/4/2026 về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế tại Tờ trình số 191/TTr-KT ngày 03/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đối với 10 thửa đất tại Khu đấu giá quyền sử dụng đất thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội) với các thông tin sau:

1. Danh mục các thửa đất, diện tích, số thửa, mật độ xây dựng, số tầng xây dựng (theo danh sách gửi kèm).

2. Vị trí khu đất đấu giá: Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn (nay là xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội), nằm ở vị trí thuận lợi về giao thông và các điều kiện sinh sống, kinh doanh. Phía Bắc: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; khu dân cư mới (giai đoạn 2 của dự án); Phía Nam: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; khu dân cư hiện hữu; Phía Đông: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; Nhà văn hóa thôn Tăng Long; Phía Tây: Giáp đường nhựa nội bộ dự án; đất nông nghiệp.

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

4. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

6. Các quy định về quản lý đầu tư xây dựng: Tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

7. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

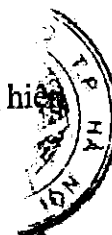
Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Sóc Sơn chấp thuận tại Văn bản số 2070a/UBND-QLĐT ngày 15/10/2018.

Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND Thành phố về việc giao 9.155,9m² đất tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn cho UBND huyện Sóc Sơn để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn.

8. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện các nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất: Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc (Địa chỉ: Thôn Yên Tàng, xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội).

Ban Quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc chịu trách nhiệm thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả, không để xảy ra đơn thư, khiếu kiện.

Việc đấu giá chỉ triển khai thực hiện khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành; sau khi đã hoàn thành xong các nội dung theo yêu cầu tại Điều 2, Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND Thành phố về việc giao 9.155,9m² đất tại xã Việt Long, huyện Sóc Sơn cho UBND huyện Sóc Sơn để



thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại thôn Tăng Long, xã Việt Long, huyện Sóc Sơn và xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo đúng thiết kế đã được phê duyệt.

9. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Từ tháng 4/2026 đến khi tổ chức đấu giá hết các thửa đất.

10. Địa điểm tổ chức đấu giá: Sẽ được chính xác tại thông báo mời đấu giá của đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng, đơn vị: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội; Kho bạc Nhà nước Khu vực 1; Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Đa Phúc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố Hà Nội;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội;
- Thường trực Đảng ủy;
- Lưu: VT, KT (5).



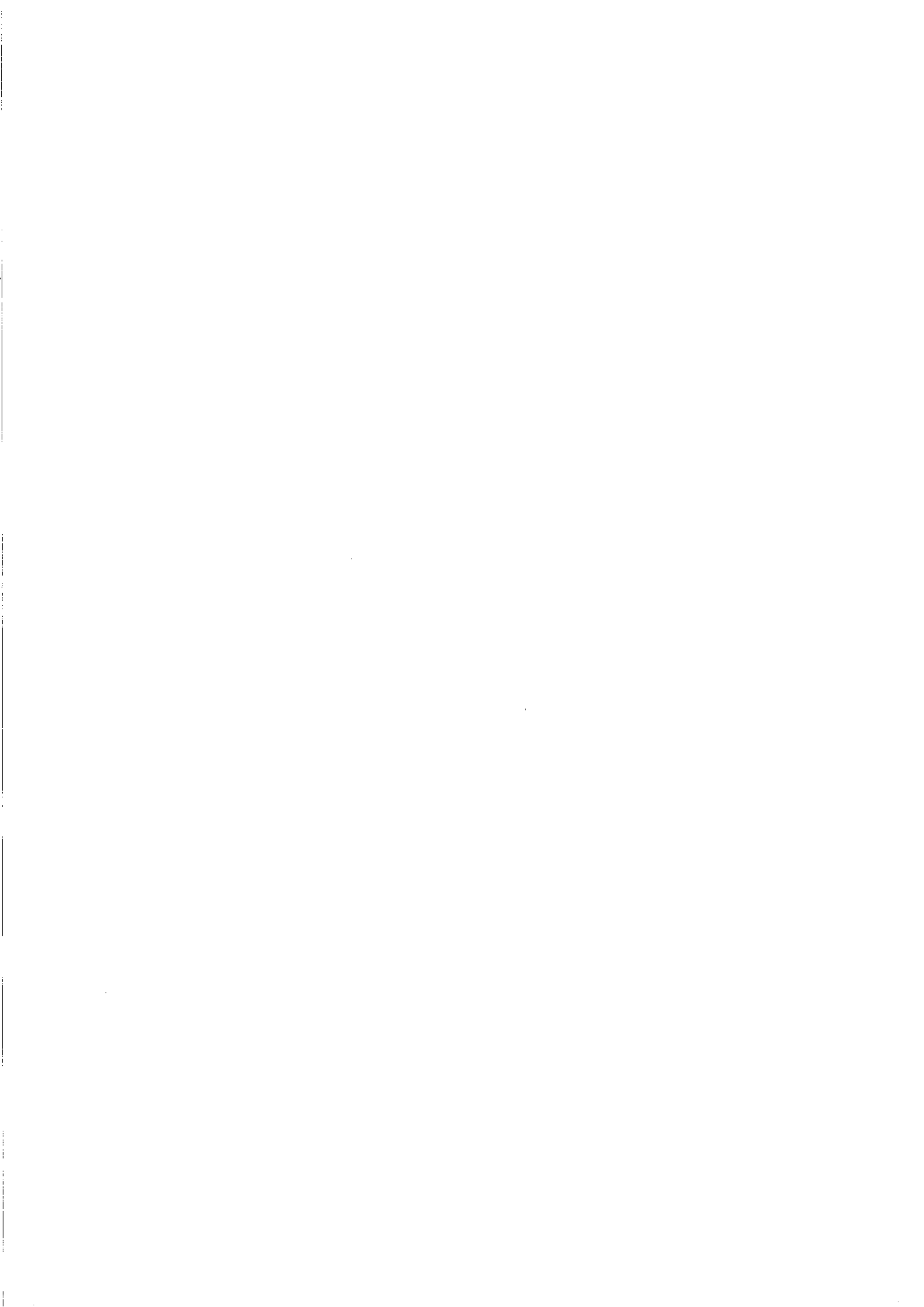


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

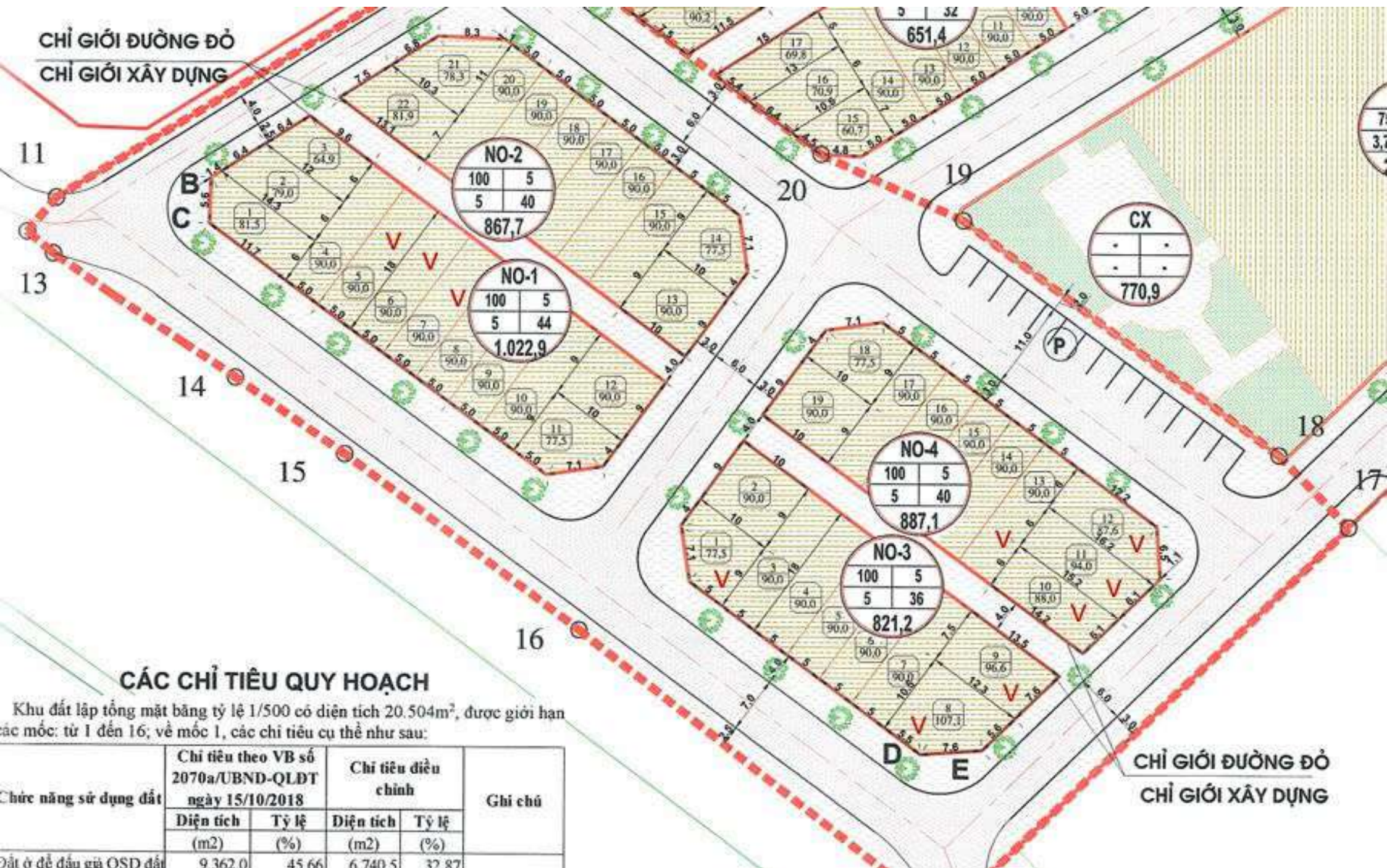
DANH MỤC
CÁC THỬA ĐẤT ĐÁU GIÁ TẠI KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN
TẠI THÔN TĂNG LONG, XÃ VIỆT LONG, HUYỆN SÓC SƠN
(NAY LÀ XÃ ĐA PHÚC, THÀNH PHỐ HÀ NỘI)

(Kèm theo Quyết định số 859 /QĐ-UBND ngày 03/ 4 /2026 của UBND xã Đa Phúc)

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao (tầng)
1	NO-1-5	90,00	100%	90,00	05
2	NO-1-6	90,00	100%	90,00	05
3	NO-1-7	90,00	100%	90,00	05
4	NO-3-1	77,50	100%	77,50	05
5	NO-3-8	107,10	100%	107,10	05
6	NO-3-9	96,60	100%	96,60	05
7	NO-4-10	88,00	100%	88,00	05
8	NO-4-11	94,00	100%	94,00	05
9	NO-4-12	87,60	100%	87,60	05
10	NO-4-13	90,00	100%	90,00	05
Tổng diện tích đất đấu giá		910,80			



CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

Khu đất lập tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 có diện tích 20.504m², được giới hạn các mốc: từ 1 đến 16; về mốc 1, các chỉ tiêu cụ thể như sau:

Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu theo VB số 2070a/UBND-QLĐT ngày 15/10/2018		Chỉ tiêu điều chỉnh		Ghi chú
	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
Đất ở để đầu tư OSD đất	9.362.0	45.66	6.740.5	32.87	

CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG