

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

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở ĐỐI VỚI 17 THỬA ĐẤT TẠI
KHU ĐẤT Ở MỚI THÔN YÊN TRƯỜNG,
XÃ TRƯỜNG THỊNH, HUYỆN ỨNG HOÀ
(NAY LÀ XÃ ỨNG THIÊN), THÀNH PHỐ HÀ NỘI.**

(Phiên đấu giá tổ chức hồi 08 giờ 30 ngày 09/07/2026)

Người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên

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

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

Số điện thoại liên hệ: 0243.2115234 hoặc 086.7523488

Hà Nội, tháng 06 năm 2026

MỤC LỤC HỒ SƠ ĐẦU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất
2	Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.
3	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội
4	Quyết định đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.
5	Quy chế cuộc đấu giá
6	Mẫu phiếu đăng ký tham gia đấu giá
7	Mẫu Phiếu trả giá
8	Sơ đồ phân lô đấu giá quyền sử dụng đất
9	Mẫu Giấy ủy quyền

Số: 78/2026/TB-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2026

THÔNG BÁO

Đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

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

2. Người có tài sản đấu giá: Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên.

Địa chỉ: Thôn Trần Đăng, xã Ứng Thiên, thành phố Hà Nội.

(Ủy ban nhân dân xã Ứng Thiên giao Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất).

3. Tài sản đấu giá, đặc điểm vị trí, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ, bước giá:

3.1 Tài sản đấu giá, đặc điểm vị trí, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ: Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm vòng 1 (đồng/m ²)	Giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (đồng/ thửa đất)	Tiền đặt trước(đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ/ thửa đất)
1	LK-01-03	121,6	11.800.000	1.434.880.000	430.464.000	200.000
2	LK-01-05	102,2	11.800.000	1.205.960.000	361.788.000	200.000
3	LK-01-06	100,3	11.800.000	1.183.540.000	355.062.000	200.000
4	LK-02-04	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
5	LK-02-05	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
6	LK-02-06	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
7	LK-02-07	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
8	LK-02-09	120,9	11.800.000	1.426.620.000	427.986.000	200.000



STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm vòng 1 (đồng/m ²)	Giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (đồng/ thửa đất)	Tiền đặt trước(đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ/ thửa đất)
9	LK-02-10	120,9	11.800.000	1.426.620.000	427.986.000	200.000
10	LK-02-16	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
11	LK-02-18	120,9	11.800.000	1.426.620.000	427.986.000	200.000
12	LK-04-03	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
13	LK-04-04	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
14	LK-04-05	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
15	LK-04-07	117,1	11.800.000	1.381.780.000	414.534.000	200.000
16	LK-04-10	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
17	LK-04-11	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
Tổng		1.733,9		20.460.020.000		

- Tổng số thửa đất: 17 thửa đất.
- Tổng diện tích: **1.733,9m²**
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3.2. Giá khởi điểm: Giá khởi điểm áp dụng cho từng vòng đấu:

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất:** Căn cứ áp dụng: Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên;

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu thứ hai trở đi:** Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá của vòng đấu trước liền kề.

3.3 Bước giá áp dụng đối với các vòng đấu giá là:

- **Tại vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá số 02:** Bước giá là 10.000.000/1m² đất (Bằng chữ: Mười triệu đồng trên một mét vuông đất). Người tham gia đấu giá chỉ trả tối đa 02 (hai) bước giá cho mỗi lần trả giá áp dụng tại vòng 1, vòng 2.

- **Tại vòng đấu giá số 03:** Bước giá là 200.000 đồng/m² đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất). Người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá cho mỗi lần trả giá.

- Căn cứ áp dụng: Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên).

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

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, thửa đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại xã Ứng Thiên (*trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá*) vào các ngày: 24/06/2026, 25/06/2026, 26/06/2026. Khách hàng tự bố trí phương tiện đi lại.

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

- Thời gian: **Vào hồi 08 giờ 30 phút ngày 09/07/2026 (Thứ Năm).**

- Địa điểm: Hội trường lớn Đảng ủy xã Ứng Thiên (Địa chỉ: Thôn Miêng Thượng, xã Ứng Thiên, thành phố Hà Nội).

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

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

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

- **Phương thức trả giá:** Phương thức trả giá lên.

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

7.1. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024).

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

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

7.2.1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: (*liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc*) từ **08 giờ 00 phút ngày 22/06/2026 đến 17 giờ 00 ngày 06/07/2026** (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ.)



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

+ Trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên (Địa chỉ: Thôn Trần Đăng, xã Ứng Thiên, thành phố Hà Nội).

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

Lưu ý:

- Không bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau 17h00' ngày 06/07/2026.

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

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, đã được người tham gia đấu giá điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên phiếu và ký, ghi rõ họ tên).

b. Bản sao (photo) giấy tờ sau: Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn). 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 phương nơi đăng ký thường trú. Trường hợp CCCD chưa cập nhật địa chỉ hành chính mới (sau khi sáp nhập) thì người tham gia đấu giá phải in Căn cước điện tử (trên app VneID) để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cùng hồ sơ đấu giá.

c. Chứng từ chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của khách hàng.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ, xuất trình giấy tờ, tài liệu chứng minh việc nộp tiền đặt trước theo quy định tại Phương án, Quy chế đấu giá;

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

7.2.4. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): từ 8 giờ 00 phút ngày 22/06/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 06/07/2026. bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt
- Số tài khoản: 066888888
- Tại: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)



Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) (CCCD/HC) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng (số lượng) thửa đất tại xã Ứng Thiên

Ví dụ: Nguyễn Văn An 001095012345 NTĐT 01 thửa đất tại xã Ứng Thiên.

Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước **báo "Có"** trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt **sau 17h00'** ngày **06/07/2026** đều được coi là **không hợp lệ**, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

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

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

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

Nơi nhận:

- Cổng đấu giá tài sản quốc gia;
- Cổng thông tin điện tử UBND xã Ứng Thiên;
- Các điểm niêm yết;
- Gửi Báo;
- Lưu: VT.



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
Đỗ Thị Hồng Hạnh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ỨNG THIÊN**

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

Số: 1378/QĐ-UBND

Ứng Thiên, ngày 11 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đấu giá khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa (nay là xã Ứng Thiên) thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ỨNG THIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;

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

Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; số

91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 10.796,4m² đất tại thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa cho UBND huyện Ứng Hòa (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa) để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 8971/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 UBND huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Xây dựng

hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 1080/UBND-QLĐT ngày 28/5/2024 của UBND huyện Ứng Hoà về việc chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng;

Căn cứ Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 19/08/2025 của UBND xã Ứng Thiên về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 555/UBND-NNMT ngày 06/02/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 662/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của Chủ tịch UBND xã Hòa Xá về việc uỷ quyền cho Phó Chủ tịch UBND xã Hòa Xá thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền và trách nhiệm của Chủ tịch UBND xã;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế tại Tờ trình số 166/TTr-KT ngày 08/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đấu giá đất ở thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội (có Phương án đấu giá chi tiết kèm theo).

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế xã, Giám đốc Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã, Giám đốc Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Như Điều 3 (để t/h);
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tuấn



PHƯƠNG AN ĐAI GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở
đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh,
huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1378/QĐ-UBND ngày 11 tháng 05 năm 2026 của UBND xã Ứng Thiên)

CĂN CỨ PHÁP LÝ:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

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

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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ các Thông tư: số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 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 của Bộ Tư pháp 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; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

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

Căn cứ các Văn bản của UBND thành phố Hà Nội: số 3119/UBND-TNMT ngày 20/9/2024 chỉ đạo về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành

phố; số 3795/UBND-KTTH ngày 18/11/2024 về việc thực hiện nội dung tại Thông báo số 599/TB-BTNMT ngày 15/10/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

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

Căn cứ Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển chủ đầu tư và đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư các dự án công, các nhiệm vụ khác khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 10.796,4m² đất tại thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa cho UBND huyện Ứng Hoà (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Ứng Hoà) để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Biên bản giao mốc ngày 23/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao mốc giới tại thực địa dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 19/08/2025 UBND xã Ứng Thiên về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng

Phương án này áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các Văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng (Khoản 1, 3, 4 Điều 2 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

- Đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.
- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá.
- Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.
- Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên được giao để tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

3. Giải thích các thuật ngữ (Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 3, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

- Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

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

- Giá khởi điểm được tính trên 01m^2 (một mét vuông) đất:

+ Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất: Được UBND xã Ứng Thiên phê duyệt.

+ Giá khởi điểm vòng đấu thứ hai trở đi: Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng 01 (một) mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm, thì giá khởi điểm của vòng 02 (hai) được xác định là mức giá khởi điểm của vòng 01 (một) cộng thêm một bước giá của vòng 01 (một). Trong trường hợp tại vòng 02 (hai) mà giá trả hợp lệ cao nhất bằng giá khởi điểm, thì giá khởi điểm của vòng 03 (ba) được xác định là mức giá khởi điểm của vòng 02 (hai) cộng thêm một bước giá của vòng 02 (hai).

- Người trúng đấu giá là cá nhân trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- Người tham gia đấu giá là cá nhân tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

- Giá trả hợp lệ là Giá được ghi trên phiếu trả giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành và là giá trả cho một mét vuông (1m^2) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại phương án này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

- Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m^2 (một mét vuông) đất, được đấu giá viên công bố và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước là Khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước tối thiểu là mười phần trăm và tối đa là năm mươi phần trăm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (được quy định cụ thể tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản; khoản 24, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản; Điều 2 Nghị quyết của Chính phủ số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026).

4. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

- Nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá được lấy từ ngân sách của xã (Nguồn kinh phí được hoàn trả từ số tiền thu được khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất thành công).

5. Nội dung chi, mức chi cho tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá

Nội dung chi, mức chi cho đơn vị đấu giá thực hiện cuộc đấu giá theo: các Thông tư của Bộ Tài chính: số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

CHƯƠNG II: THÔNG TIN CÁC THỬA ĐẤT ĐƯA RA ĐẤU GIÁ; TRÌNH TỰ THỬ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Vị trí, diện tích, hình thức, mục đích, thời gian sử dụng khu đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật

1.1. Vị trí, diện tích

Tài sản đấu giá là Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội cụ thể:

STT	Thửa đất đấu giá	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa
1	LK-01-03	121,6	85,68	4
2	LK-01-05	102,2	89,56	4
3	LK-01-06	100,3	89,94	4
4	LK-02-04	93,0	97,00	4
5	LK-02-05	93,0	97,00	4
6	LK-02-06	93,0	97,00	4
7	LK-02-07	93,0	97,00	4
8	LK-02-09	120,9	85,81	4
9	LK-02-10	120,9	85,81	4
10	LK-02-16	93,0	97,00	4
11	LK-02-18	120,9	85,81	4
12	LK-04-03	93,0	97,00	4
13	LK-04-04	93,0	97,00	4
14	LK-04-05	93,0	97,00	4
15	LK-04-07	117,1	86,59	4
16	LK-04-10	93,0	97,00	4
17	LK-04-11	93,0	97,00	4
Tổng		1.733,9		

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá các hạng mục san nền, rãnh thoát nước, đường bê tông nhựa... theo Quyết định số 8971/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND huyện Ứng Hoà.

1.2. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá.

1.3. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.

1.4. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2. Lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản (Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 36, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và Khoản 9, Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ)

Giao Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên lựa chọn, ký hợp đồng với đơn vị, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản.

3. Niêm yết công khai; Thông báo mời tham gia đấu giá, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (Điều 3, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 21, 37, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

a. Niêm yết, thông báo công khai; Thông báo mời tham gia đấu giá

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của Ủy ban nhân dân xã Ứng Thiên, nơi tổ chức phiên đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá; gửi thông báo mời tham gia đấu giá kèm hồ sơ mời tham gia đấu giá đồng thời tại Cổng thông tin điện tử UBND xã Ứng Thiên theo quy định; phối hợp cùng Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Ứng Thiên phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh của xã trong suốt quá trình bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thông báo công khai 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 hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá.

b. Nội dung thông báo công khai

- Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá;
- Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản;
- Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá;
- Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước;
- Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

4. Các trường hợp không được tham gia đấu giá (Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Điều 119 Luật đất đai 2024 và khoản 23, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

- Cá nhân không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai;

- Trường hợp vi phạm nội dung đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản;

- 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 cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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

- 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;

- Những trường hợp bị cấm tham gia đấu giá khác theo quy định của Pháp luật.

5. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

a. Tiền mua hồ sơ đấu giá là: Quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 6 Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính (cụ thể theo Thông báo mời đấu giá).

- Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”. Thời điểm mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính; trừ thứ bảy, chủ nhật) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

b. Hồ sơ mời đấu giá gồm:

- Thông báo mời đấu giá;

- Các quyết định liên quan tới việc đưa khu đất ra đấu giá;

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- Mẫu phiếu trả giá;

- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

- Quy chế đấu giá;

- Quy định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng giá (nếu có);

- Sơ đồ quy hoạch các thửa đất đấu giá;

6. Khoản tiền đặt trước

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá được quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và khoản 24, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản; Nghị quyết của Chính phủ số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 “*Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước là ba mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá, làm tròn xuống đến hàng nghìn đồng*”.

- Chỉ những người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn quy định mới được nộp tiền đặt trước.

- Người tham gia đấu giá nhiều thửa đất phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nộp đủ khoản tiền đặt trước trong thời gian quy định.

- Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá thông qua hình thức chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản của tổ chức hành nghề đấu giá được lựa chọn (*thể hiện cụ thể theo thông báo đấu giá*).

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

Lưu ý: Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

7. Thời gian và địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; khoản tiền đặt trước

- Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước được cụ thể chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Phương thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (quy định chi tiết tại Thông báo mời đấu giá).

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày làm việc.

8. Hình thức, phương thức, bước giá, nguyên tắc và điều kiện tổ chức đấu giá

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

b. Phương thức trả giá: Phương thức trả giá lên.

c. Bước giá:

- Tại vòng đấu giá (Vòng 1, vòng 2): Bước giá là 10.000.000/1m² đất (*Bằng chữ: Mười triệu đồng trên một mét vuông đất*). Người tham gia đấu giá chỉ trả tối đa 02 (hai) bước giá cho mỗi lần trả giá áp dụng tại vòng 1, vòng 2.

- Tại vòng đấu giá thứ ba (vòng đấu 03): Bước giá là 200.000 đồng/m² đất (*Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất*). Người tham gia đấu

giá được trả giá không giới hạn số bước giá cho mỗi lần trả giá.

d. Việc tiến hành đấu giá theo các nguyên tắc:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

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

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời đấu giá. Mỗi một hồ sơ mời đấu giá tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01(một) thửa đất đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt trước (theo quy định tại mục 6, chương II của phương án này) mỗi một thửa đất đăng ký được phát một phiếu trả giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký.

e. 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 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá, 02 (hai) người tham gia đấu giá và 02 (hai) người trả giá hợp lệ trở lên.

9. Hồ sơ tham gia đấu giá

Hồ sơ của người tham gia đấu giá hợp lệ gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký ghi rõ họ tên.

- Bản sao CCCD hoặc hộ chiếu (*còn thời hạn*) có chức năng quét mã QR code. Trường hợp giấy tờ trên bị thất lạc, thu hồi theo quy định, khách hàng phải cung cấp giấy xác nhận cư trú của cơ quan công an trên địa phương nơi đăng ký thường trú. Trường hợp CCCD chưa cập nhật địa chỉ hành chính mới (sau khi sáp nhập) thì người tham gia đấu giá phải in Căn cước điện tử (trên app VNeID) để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cùng hồ sơ đấu giá.

- Chứng từ chứng minh về việc mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của người tham gia đấu giá (*bản chính*).

- Giấy uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

- Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo đúng 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 Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Hồ sơ xét điều kiện tham gia đấu giá, danh sách của 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.

11. Phiếu trả giá

Phiếu trả giá được in sẵn có đóng dấu treo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và được phát cho người tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, số CCCD, giá trả (*bằng số và bằng chữ*), các thông tin khác và ký tên, ghi rõ họ tên.

Giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sai lệch thì phiếu sẽ coi là không hợp lệ.

12. Trình tự đấu giá (*Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016; khoản 26, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*)

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

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc và thành phần tham dự phiên đấu giá.

- Đọc nội quy, quy chế của phiên đấu giá.

- Điểm danh người đã đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện.

- Giới thiệu khu đất đấu giá.

- Nhắc lại giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.

- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.

- Phát phiếu trả giá cho từng khách tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào thùng phiếu.

- Công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

13. Quy tắc ứng xử trong phiên đấu giá

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

- Xuất trình Căn cước công dân/Hộ chiếu bản chính để kiểm tra khi có yêu cầu.

- Người được ủy quyền tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình Giấy ủy quyền và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền.

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

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

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

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

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

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

14. Cách thức tiến hành bỏ phiếu

a. 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. Tất cả những người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá, được nhận phiếu trả giá đấu giá cho từng thửa đất, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

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

- Tất cả những người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá phải tham gia trả giá tại 02 (hai) vòng đấu giá vòng 1, vòng 2.

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát số lượng 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 muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào thùng phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những Người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo. Cuộc đấu giá kết thúc tại vòng 03 (ba).

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên vòng 01 (một) do UBND xã phê duyệt và được xác định cụ thể tại thông báo mời tham gia đấu giá. Từ vòng 02 (hai) trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng

đấu giá tiếp theo được xác định là mức giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng thêm một bước giá của vòng đấu giá trước liền kề.

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

- Trường hợp tại vòng 03 (ba), người tham gia đấu giá không tiếp tục tham gia đấu giá thì viết vào phiếu trả giá “không tiếp tục tham gia đấu giá” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá.

b. Một số tình huống quy định cụ thể tại phiên đấu giá:

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 01, vòng đấu giá số 02 mà người tham gia đấu giá viết “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá” vào phần trả giá trên phiếu thì coi là vi phạm quy định về việc tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- 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 mua tài sản đấu giá.

+ Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá (trường hợp này, người trả giá liền kề không bị tịch thu khoản tiền đặt trước) thì cuộc đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

+ Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả trong các trường hợp nêu trên được nộp vào Ngân sách Nhà nước

15. Giá trả hợp lệ, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, Xác định người trúng đấu giá

a. Giá trả hợp lệ

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho $01m^2$ (một mét vuông) đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá và phù hợp bước giá của từng vòng đấu giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam).

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + $n \times$ bước giá; ($n = 0$ hoặc $n = 1$ hoặc $n = 2$ đối với vòng đấu giá 01 và vòng đấu giá 02; n là số tự nhiên 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6....

đối với vòng đấu giá số 03).

- Nếu giá trả dưới giá khởi điểm là không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá.

- Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không tròn bước giá (sai bước giá) hoặc vượt quá số bước giá quy định tại vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá 02 thì giá trả không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

b. 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Phiếu không bị rách rời, được viết bằng một màu mực, không được viết bằng bút màu đỏ. Trường hợp viết nhầm, có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Giá trả bằng số phải được viết bằng số, 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 phiếu sẽ coi là không hợp lệ (*trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá” sau khi kết thúc 02 vòng đấu giá 01, 02*).

- 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.

c. 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 phiếu trả giá hợp lệ.

d. Xác định người trúng đấu giá:

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp đối với từng thửa đất đưa ra đấu giá tại phiên đấu giá. Phiên đấu giá được thực hiện qua 03 (ba) vòng, xác định người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá tại vòng 03 (vòng đấu cuối cùng). Mở và công bố kết quả công khai.

Trường hợp đấu giá thửa đất tại vòng 03 (ba), chỉ có 01 (một) người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng đấu giá.

Trường hợp tại vòng 03 (ba), có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá 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.

Tại vòng 03 (ba), 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Trường hợp tại vòng đấu giá số 03 (ba) mà không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (không tiếp tục tham gia, không có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả không hợp lệ, vi phạm quy chế...) thì quay về kết quả của vòng đấu giá số 02 (hai) để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ và có mức giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá 02 (hai) cộng với 01 (một) bước giá của vòng đấu giá số 02 (hai) đều được xét giá.

16. Trả lại khoản tiền đặt trước

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, Quy chế cuộc đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có), trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời gian khác do các bên thỏa thuận.

- Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia phiên đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

17. Không trả lại khoản tiền đặt trước và được nộp vào ngân sách nhà nước (Khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024))

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

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

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

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

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

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

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

18. Thời gian dự kiến tổ chức cuộc đấu giá

- Dự kiến thời gian mở cuộc đấu giá: Cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá, khi Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên thống nhất với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và theo quy định của pháp luật.

19. Quyền và Nghĩa vụ của Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên (Điều 47 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 30, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

a. Quyền của Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên gồm có:

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

- Tham dự phiên đấu giá;

- Yêu cầu tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Yêu cầu đấu giá viên điều hành phiên đấu giá dừng phiên đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự;

- Quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá đối với cuộc đấu giá. Trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá thì bước giá được xác định là mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Nghĩa vụ của Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên gồm có:

- Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra đấu giá;

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

- Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và việc giám sát quá trình tổ chức thực hiện đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật này;

- Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá;

- Thanh toán chi phí đấu giá tài sản, giá dịch vụ đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá theo quy định tại Điều 36 của Luật này;

- Thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trong trường hợp quyết định áp dụng bước giá;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

20. Quyền và trách nhiệm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (Điều 24 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 14, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

a. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các quyền sau đây:

- Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản;

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;

- Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Cử đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;

- Thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Tổ chức phiên đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;
- Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá;
- Bồi thường thiệt hại khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- Lập Sổ theo dõi tài sản đấu giá, Sổ đăng ký đấu giá;
- Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra;
- Niêm yết, thông báo việc đấu giá, thu tiền mua hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước. Nộp khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá và người tham gia đấu giá vi phạm quy định bị xử lý tiền đặt trước theo quy định;
- Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng quy định;
- Tổ chức 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 và không vi phạm Quy chế đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

21. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế đấu giá.
- Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước ngày phiên đấu giá được tổ chức.

b. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá theo quy định.
- Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Tổ chức

đấu giá tài sản và Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét tư cách của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu rút đơn hoặc từ chối tham gia thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

22. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá (Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024))

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

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

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

- 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.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký xác nhận biên bản đấu giá theo quy định.

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

- Nộp đủ 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 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 xã

+ 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.

23. Các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 5, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

a. Nghiêm cấm đấu giá viên thực hiện các hành vi sau đây:

- Cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng Chứng chỉ hành nghề đấu giá của mình;
- Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi;
- Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;
- Vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;
- Để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

b. Nghiêm cấm tổ chức đấu giá tài sản thực hiện các hành vi sau đây:

- Cho tổ chức khác sử dụng tên, Giấy đăng ký hoạt động của tổ chức mình để hành nghề đấu giá tài sản;

- Lập danh sách không về người đăng ký tham gia đấu giá; lập hồ sơ không, hồ sơ giả tham gia hoạt động đấu giá tài sản; thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá, dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

- Để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá;

- Giả mạo hồ sơ hoặc cố ý cung cấp thông tin làm sai lệch hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

- Sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác;

- Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ người có tài sản đấu giá ngoài thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, chi phí dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

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

c. Nghiêm cấm Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện các hành vi quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 9 Luật đấu giá tài sản.

d. Nghiêm cấm người có tài sản đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

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

- Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, kết quả đấu giá tài sản;

- Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;

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

e. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham 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, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG III: THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ khoản 8 Điều 55 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; Khoản 3, Điều 229 Luật đất đai năm 2024)

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

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nộp tiền sử dụng đất

2.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (*Căn cứ khoản 8 Điều 55 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024*).

2.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế vào Kho bạc Nhà nước khu vực I và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên (đầu mối tiếp nhận) để hướng dẫn khách hàng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2.3. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất là **30 ngày** thực hiện theo quy định tại Điều 59, Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019; khoản 4, Điều 18, Nghị định số 126/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; Văn bản số 3795/UBND-KTTH ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Hà Nội, điểm a khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ cụ thể:

Chậm nhất là **20 ngày** kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo. Quá thời hạn nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý Thuế.

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

3. Hủy kết quả trúng đấu giá, xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân tổ chức có liên quan (*căn cứ điểm e, khoản 9, Điều 4 Nghị định số 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025; Nghị quyết 66.11 2026/NQ-CP ngày 06/01/2026*)

3.1 Hủy kết quả trúng đấu giá

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có

chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;

3.2 xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân tổ chức có liên quan

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

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

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

b. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản hoặc quy định khác của Pháp luật, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Giao đất, Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ số tiền trúng đấu giá, Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên có trách nhiệm tổng hợp, gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Kinh tế xã Ứng Thiên để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Sau khi UBND xã Ứng Thiên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Kinh tế chủ trì phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng tổ chức bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

5. Quản lý và sử dụng kinh phí thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

a. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm bán, thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Việc quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 3, 7 Thông tư số 03/TT-BTC ngày 22/01/2025;

b. Toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất là khoản thu của Ngân sách Nhà nước, được nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước theo hướng dẫn của phòng Kinh tế xã Ứng Thiên.

CHƯƠNG IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

UBND xã chỉ đạo các phòng ban, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao, thực hiện nghiêm Phương án đấu giá này và các quy định hiện hành của Nhà nước. Cụ thể như sau:

1. Phòng Kinh tế

- Thẩm định trình UBND xã phê duyệt dự toán kinh phí thực hiện đấu giá.
- Thẩm định và trình UBND xã ra quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trúng đấu giá theo quy định.
- Thẩm định trình UBND xã phê duyệt chi phí phục vụ, chi phí thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá.
- Tham mưu giúp UBND xã quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thực hiện công tác quản lý nhà nước về xây dựng đúng pháp luật hiện hành, tiếp nhận hồ sơ và hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng cho người trúng đấu giá theo quy định
- Tham mưu giúp UBND xã quản lý quy hoạch, quản lý nhà nước về xây dựng tại các khu đất đấu giá đúng quy định hiện hành, xác định rõ chỉ giới xây dựng cho người trúng đấu giá khi xây dựng công trình theo giấy phép.
- Tham mưu giúp UBND xã theo đúng chức năng thẩm quyền về xây dựng, quản lý xây dựng đúng với giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.
- Xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo đúng chức trách, nhiệm vụ.
- Phối hợp với các cơ quan, chuyên môn bàn giao mốc giới cho người trúng đấu giá và hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

2. Thuế cơ sở 20 thành phố Hà Nội

- Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất cho các khách hàng trúng đấu giá Quyền sử dụng đất. Đồng thời phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất và hướng dẫn nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định.
- Phối hợp chặt chẽ với Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên trong việc kiểm soát số tiền mà người trúng đấu giá nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước.
- Theo dõi và báo cáo UBND xã hàng tuần việc thực hiện nộp tiền sử dụng đất của khách hàng trúng đấu giá.

3. Công an xã

Phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng, Tổ chức đấu giá theo dõi, xem xét, tham mưu xử lý những trường hợp vi phạm quy định đấu giá không

được tham gia đấu giá; đề xuất giải pháp ngăn chặn hoặc hạn chế tiếp tục tham gia đấu giá đối với các trường hợp đã từng tham gia đấu giá, trả giá cao “bất thường” để trúng đấu giá nhưng không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

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

Phương án được UBND xã phê duyệt là cơ sở pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội. Yêu cầu các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện.

Những vấn đề phát sinh ngoài nội dung trong Phương án này các cơ quan đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phản ánh kịp thời về Ban quản lý dự án đầu tư - hạ tầng để báo cáo UBND xã Ứng Thiên xem xét giải quyết./.

Số: 1376 /QĐ-UBND

Ứng Thiên, ngày 11 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở tại
khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh,
huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ỨNG THIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của HĐND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2026;

Căn cứ Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 10.796,4m² đất tại thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa cho UBND huyện Ứng Hòa (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa) để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới để đấu giá quyền sử dụng đất;

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

Căn cứ Quyết định số 8971/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 UBND huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 1080/UBND-QLĐT ngày 28/5/2024 của UBND huyện Ứng Hòa về việc chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng;

Theo đề nghị của Phòng kinh tế xã tại Tờ trình số 165/TTr-KT ngày 08 tháng 5 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội như sau:

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo vị trí 2, đường Quốc lộ 21B là **11.786.000 đồng/m²** (làm tròn **11.800.000 đồng/m²**)

Điều 2. Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã căn cứ vào giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này triển khai thực hiện các bước tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã; Giám đốc trung tâm dịch vụ tổng hợp xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.


Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND xã (để b/c);
- Như điều 3;
- Công thông tin điện tử xã;
- Lưu: VT, KT (03).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



*Nguyễn Anh Tuấn


**GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI KHU ĐẤT Ở
MỘT HỘ SẼN TRƯỜNG, XÃ TRƯỜNG THỊNH
HUYỆN ỨNG HÒA (NAY LÀ ỨNG THIÊN), TP HÀ NỘI**
(Kèm theo Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của
UBND xã Ứng Thiên)

STT	Thửa đất đấu giá	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm đấu giá QSD đất (đồng)	Ghi chú
1	LK-01-03	121,6	11.800.000	
2	LK-01-05	102,2	11.800.000	
3	LK-01-06	100,3	11.800.000	
4	LK-02-04	93,0	11.800.000	
5	LK-02-05	93,0	11.800.000	
6	LK-02-06	93,0	11.800.000	
7	LK-02-07	93,0	11.800.000	
8	LK-02-09	120,9	11.800.000	
9	LK-02-10	120,9	11.800.000	
10	LK-02-16	93,0	11.800.000	
11	LK-02-18	120,9	11.800.000	
12	LK-04-03	93,0	11.800.000	
13	LK-04-04	93,0	11.800.000	
14	LK-04-05	93,0	11.800.000	
15	LK-04-07	117,1	11.800.000	
16	LK-04-10	93,0	11.800.000	
17	LK-04-11	93,0	11.800.000	
Tổng		1.733,9		

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ỨNG THIÊN**

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

Số: 1956/QĐ-UBND

Ứng Thiên, ngày 09 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đấu giá khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ỨNG THIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ các 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 về việc quy định chi tiết một số điều Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đất 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;

Căn cứ Quyết định số 8971/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 UBND huyện Ứng Hoà về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 10.796,4m² đất tại thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà cho UBND huyện Ứng Hoà (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Ứng Hoà) để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Biên bản giao mốc ngày 23/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao mốc giới tại thực địa dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 19/08/2025 UBND xã Ứng Thiên về việc hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số: 222/TTr-PKT ngày 08 / 6 /2026 về việc đề nghị ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đấu giá khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đấu giá khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội như sau:

- Vị trí khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội:

- + Phía Bắc giáp đường khu dân cư.
- + Phía Đông giáp khu dân cư.
- + Phía Tây giáp đường giao thông hiện trạng.
- + Phía Nam giáp đất khu dân cư.

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng là: **10.796,4m²** trong đó diện tích đấu giá 5.254,7m² gồm 50 thửa đất đã được UBND huyện phê duyệt tại Văn bản số 1080/UBND-QLĐT ngày 28/5/2024.

- Khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Ứng Hoà tại Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 và Sở Quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận địa điểm tại văn bản số 5018/QHKT-KHTH ngày 16/10/2023.

- Diện tích đất đấu giá là 1.733,9m² gồm 17 thửa đất:

STT	Thửa đất đấu giá	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa
1	LK-01-03	121,6	85,68	4
2	LK-01-05	102,2	89,56	4
3	LK-01-06	100,3	89,94	4
4	LK-02-04	93,0	97,00	4

STT	Thửa đất đấu giá	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa
5	LK-02-05	93,0	97,00	4
6	LK-02-06	93,0	97,00	4
7	LK-02-07	93,0	97,00	4
8	LK-02-09	120,9	85,81	4
9	LK-02-10	120,9	85,81	4
10	LK-02-16	93,0	97,00	4
11	LK-02-18	120,9	85,81	4
12	LK-04-03	93,0	97,00	4
13	LK-04-04	93,0	97,00	4
14	LK-04-05	93,0	97,00	4
15	LK-04-07	117,1	86,59	4
16	LK-04-10	93,0	97,00	4
17	LK-04-11	93,0	97,00	4
Tổng		1.733,9		

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá các hạng mục san nền, rãnh thoát nước, đường bê tông nhựa... đã hoàn thành theo Quyết định số 8971/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND huyện.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn (ONT).

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đấu giá khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội là Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên, địa chỉ: thôn Trần Đăng, xã Ứng Thiên, Thành phố Hà Nội.

Điều 2. Căn cứ Quyết định đấu giá được duyệt, Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT Đảng ủy, HĐND xã (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu VT.

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Tuấn



Số: 78/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về dịch vụ đấu giá tài sản; 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; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của 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;

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 Nghị Quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 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 Nghị Quyết số 66.11/2026/NQ-CP Ngày 06/01/2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất Đai;

Căn cứ Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định số 1956/QĐ-UBND ngày 09/06/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội;

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất số 60/2026/HĐDV-DGHDLV ngày 16/06/2026 giữa Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;

Căn cứ các văn bản pháp lý liên quan.

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

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá giá quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ, thuật ngữ:

1. Giá khởi điểm:

Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định của UBND xã Ứng Thiên. (Đối với vòng 01)

2. Bước giá:

Là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

3. Phiếu trả giá hợp lệ:

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

4. Giá trả hợp lệ:

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

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

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

6. Tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 30% giá khởi điểm của tài sản đấu giá, làm tròn xuống đến hàng nghìn đồng.

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

8. Đồng tiền:

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

9. Thửa đất (suất đất):

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

10. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:

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

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Tài sản đấu giá:

- Tên tài sản đấu giá là: Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm vòng 1 (đồng/m ²)	Giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (đồng/ thửa đất)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ/ thửa đất)
1	LK-01-03	121,6	11.800.000	1.434.880.000	430.464.000	200.000
2	LK-01-05	102,2	11.800.000	1.205.960.000	361.788.000	200.000
3	LK-01-06	100,3	11.800.000	1.183.540.000	355.062.000	200.000
4	LK-02-04	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
5	LK-02-05	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
6	LK-02-06	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
7	LK-02-07	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
8	LK-02-09	120,9	11.800.000	1.426.620.000	427.986.000	200.000
9	LK-02-10	120,9	11.800.000	1.426.620.000	427.986.000	200.000
10	LK-02-16	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
11	LK-02-18	120,9	11.800.000	1.426.620.000	427.986.000	200.000
12	LK-04-03	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
13	LK-04-04	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
14	LK-04-05	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
15	LK-04-07	117,1	11.800.000	1.381.780.000	414.534.000	200.000
16	LK-04-10	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
17	LK-04-11	93,0	11.800.000	1.097.400.000	329.220.000	200.000
Tổng		1.733,9		20.460.020.000		

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đầu giá các hạng mục san nền, rãnh thoát nước, đường bê tông nhựa... theo Quyết định số 8971/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND huyện Ứng Hòa.

- Tổng số thửa đất: 17 thửa đất.

- Tổng diện tích: 1.733,9 m²

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

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 4. Người có tài sản đấu giá: Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên.
Địa chỉ: Thôn Trần Đăng, xã Ứng Thiên, thành phố Hà Nội.

(Ủy ban nhân dân xã Ứng Thiên giao Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất)

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

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

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

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, thửa đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt để được hẹn lịch đi xem thực địa tại xã Ứng Thiên, thành phố Hà Nội (trong giờ hành chính 03 ngày làm việc liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá) vào các ngày: 24/06/2026; 25/06/2026 và 26/06/2026. Người tham gia đấu giá tự bố trí phương tiện đi lại.

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

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

Người mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá (liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): **Từ 08 giờ 00 phút ngày 22/06/2026 đến 17 giờ 00 ngày 06/07/2026** (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ) tại các địa điểm tại khoản 2 Điều này.

2. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá

*** Mua và nộp trực tiếp hồ sơ tại các địa điểm tiếp nhận:**

+ Trụ sở Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Ứng Thiên (Địa chỉ: Thôn Trần Đăng, xã Ứng Thiên, thành phố Hà Nội).

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

Lưu ý:

- Không bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau **17h00' ngày 06/07/2026**.

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

1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: cụ thể theo Bảng chi tiết các thửa đất tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

2. Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá (tiền đặt trước bằng 30% giá trị theo giá khởi điểm của thửa đất, làm tròn xuống đến hàng nghìn đồng, cụ thể theo Bảng chi tiết các thửa đất tại khoản 1 Điều 3 Quy chế này).

3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước (Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản

đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc): Từ 08h00' ngày 22/06/2026 đến 17h00' ngày 06/07/2026 bằng hình thức nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản sau:

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

- Số tài khoản: 066888888

- Tại: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)

- Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) (CC/CCCD/HC) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng (số lượng) thửa đất tại xã Ứng Thiên

Ví dụ: Nguyễn Văn An 001095012345 NTĐT 01 thửa Ứng Thiên

Lưu ý:

- Mọi khoản tiền đặt trước **báo "Có"** trong tài khoản của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt sau 17h00' ngày 06/07/2026 đều được coi là **không hợp lệ**, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

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

1. **Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:** Cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật đất đai 2024 và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung 2024).

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

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

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

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

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

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

e) Người vi phạm điều cấm theo luật quy định tại Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi bổ sung năm 2024.

f) Các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy.

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

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

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

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt, đã được người tham gia đấu giá điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên phiếu và ký, ghi rõ họ tên).

b. Bản sao (photo) giấy tờ sau: Bản sao CCCD có chức năng quét mã QR code (còn thời hạn). 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 phương nơi đăng ký thường trú. Trường hợp CCCD chưa cập nhật địa chỉ hành chính mới (sau khi sáp nhập) thì người tham gia đấu giá phải in Căn cước điện tử (trên app VneID) để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cùng hồ sơ đấu giá.

c. Chứng từ chứng minh việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của khách hàng.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ.

- Người nộp hồ sơ phải xuất trình bản gốc các giấy tờ, tài liệu chứng minh việc nộp tiền đặt trước theo quy định tại Phương án, Quy chế đấu giá để người nhận hồ sơ đối chiếu, kiểm tra (khi cần).

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

- Thời gian: **Vào hồi 08 giờ 30 phút ngày 09/07/2026 (Thứ Năm).**

- Địa điểm: Hội trường lớn Đảng ủy xã Ứng Thiên (Địa chỉ: Thôn Miêng Thượng, xã Ứng Thiên, thành phố Hà Nội).

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

Điều 11. Hình thức, phương thức đấu giá:

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

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

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

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

Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 13. Bước giá; phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ

1. Bước giá áp dụng cho các vòng đấu: Căn cứ áp dụng: Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên)

- **Tại vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá số 02:** Bước giá là **10.000.000/1m²** đất (Bằng chữ: Mười triệu đồng trên một mét vuông đất). Người tham gia đấu giá chỉ trả tối đa 02 (hai) bước giá áp dụng cho mỗi lần trả giá áp dụng tại 02 (hai) vòng bắt buộc.

+ Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Bước giá.

+ Trong đó: Bước giá là 10.000.000 đồng/m²; N = 0 hoặc 1 hoặc 2.

+ Giá trả thấp hơn giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm từ 02 (hai) bước giá trở lên đều là giá trả không hợp lệ.

- **Tại vòng đấu giá số 03:** Bước giá là **200.000/1m²** đất (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất). Người tham gia đấu giá được trả giá không giới hạn số bước giá cho mỗi lần trả giá.

+ Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Bước giá.

+ Trong đó: Bước giá là 200.000 đồng/m²; N = 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ... vv

2. 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 tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Phiếu không bị rách rời, được viết bằng một màu mực, không được viết bằng bút màu đỏ. Trường hợp viết nhầm, có sai sót, có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

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

- Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì phiếu sẽ coi là không hợp lệ (*trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá” sau khi kết thúc vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá số 02*).

- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, 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.

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01m² (một mét vuông) đất và bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá.

- **Công thức trả giá:**

Tại vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá số 02

+ Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Bước giá.

+ Trong đó: Bước giá là 10.000.000 đồng/m²; N = 0 hoặc 1 hoặc 2.

+ Giá trả thấp hơn giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm từ 02 (hai) bước giá trở lên đều là giá trả không hợp lệ.

Tại vòng đấu giá số 03

+ Công thức trả giá hợp lệ: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + N x Bước giá.

+ Trong đó: Bước giá là 200.000 đồng/m²; N = 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ... vv

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không tròn bước giá (sai bước giá) hoặc vượt quá số bước giá quy định tại vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá 02 thì giá trả không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có giá trả không hợp lệ ở các vòng đấu giá trước thì không được tiếp tục trả giá tại vòng đấu giá tiếp theo.

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

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.

3. Phiếu trả giá không hợp lệ: Phiếu trả giá không đáp ứng được một trong các yêu cầu tại khoản 2 điều này.

Điều 14. 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 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá, 02 (hai) người tham gia đấu giá và 02 (hai) người trả giá hợp lệ trở lên. (Áp dụng đối với vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá số 02)

Điều 15. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

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

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

Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;
- Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế đấu giá.
- Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trước ngày phiên đấu giá được tổ chức.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia phiên đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại phiên đấu giá theo quy định.
- Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá,...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Tổ chức đấu giá tài sản và Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên và phải có xác nhận của chính quyền 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 gia phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.
- Trường hợp, người tham dự phiên đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá.
- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét điều kiện của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu từ chối tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 17. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phối hợp Ban quản lý dự án đầu tư hạ tầng xã Ứng Thiên tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo đúng quy định.

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

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

1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:

- Mở đầu phiên đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá (số lượng tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký), ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; Đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

2. Nội quy phiên đấu giá:

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng tham dự phiên đấu giá;
- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá đã được ban hành;
- Xuất trình Căn cước công dân/Hộ chiếu bản chính để kiểm tra khi có yêu cầu.
- Người được ủy quyền tham gia phiên đấu giá phải xuất trình Giấy ủy quyền và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền.
- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã sắp xếp, không đi lại tự do, không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá;
- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim chụp hình trong phiên đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

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

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

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

3. Cách thức tiến hành bỏ phiếu

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

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

- Tất cả những người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và đã được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá phải tham gia trả giá tại hai vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá số 02.

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát số lượng 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 muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào thùng phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố mức giá trả hợp lệ cao nhất của vòng đấu giá với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những Người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại vòng đấu giá tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc tại vòng 03 (ba).

- Mức giá khởi điểm tại vòng đấu giá đầu tiên vòng 01 (một) do UBND xã Ứng Thiên phê duyệt và được xác định cụ thể tại hồ sơ mời tham gia đấu giá. Từ vòng 02 (hai) trở đi, mức giá khởi điểm bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề.

- Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá, thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo được xác định là mức giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng thêm một bước giá của vòng đấu trước liền kề.

- Tại vòng 03 (ba), 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 mức giá của người trả giá liền kề trước đó. (Trường hợp tại vòng 03 (ba), người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành).

- Tại vòng 03 (ba), nếu người tham gia đấu giá không trả giá tiếp thì viết nội dung “không tiếp tục đấu giá” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá trên phiếu trả giá và bỏ phiếu này vào thùng

phiếu theo quy định, mà không thể hiện bằng lời nói.

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

Điều 19. Một số tình huống quy định cụ thể tại phiên đấu giá:

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

2. Rút lại giá đã trả:

Tại phiên đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước (theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản).

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá (trường hợp này, người trả giá liền kề không bị tịch thu khoản tiền đặt trước) thì phiên đấu giá không thành. Người từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả trong các trường hợp nêu trên được nộp vào Ngân sách Nhà nước

4. Một số tình huống quy định cụ thể :

- **Trường hợp tại vòng đấu giá số 01 và vòng đấu giá số 02**, người tham gia đấu giá viết “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá, từ chối tham gia đấu giá” vào phần trả giá trên phiếu thì coi là vi phạm quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật về việc tham gia đấu giá.

- **Trường hợp tại vòng đấu giá số 03** mà thửa đất chỉ có duy nhất một người tham gia đấu giá trả giá hợp lệ cao nhất (tất cả những người tham gia đấu giá khác không trả giá hoặc trả giá không hợp lệ hoặc từ chối tham gia đấu giá hoặc vi phạm quy chế cuộc đấu giá...) thì người trả giá hợp lệ cao nhất và không vi phạm quy chế cuộc đấu giá được xác định là người trúng đấu giá.

Trường hợp tại vòng đấu giá số 03 (ba) mà không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (không tiếp tục tham gia, không có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả không hợp lệ, vi phạm quy chế...) thì quay về kết quả của vòng đấu giá số 02 (hai) để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ và có mức giá trả tối thiểu cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá số 02 (hai) cộng với 01 (một) bước giá của vòng đấu giá số 02 (hai) đều được xét giá.

5. Xác định người trúng đấu giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp đối với từng thửa đất đưa ra đấu giá tại phiên đấu giá. Phiên đấu giá được thực hiện qua 03 (ba) vòng, xác định người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá tại vòng 03. Mở và công bố kết quả công khai.

- Người trúng đấu giá là người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1m² đất ở vòng 03 hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá 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.

6. Giá trúng đấu giá:

- Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất là giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² (một mét vuông) đất, được đấu giá viên công bố và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

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

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

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

- 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.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- Ký xác nhận biên bản đấu giá theo quy định.

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

- Nộp đủ 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 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 xã

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

Điều 21. Hủy kết quả trúng đấu giá: (căn cứ điểm c, khoản 9, Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ).

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

Điều 22. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Căn cứ quyết định của UBND cấp có thẩm quyền về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho Người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 11/05/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc Phê duyệt phương án đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội;

Điều 23. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

CHƯƠNG III XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

1. Tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Phương án đấu giá và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào các mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

Điều 25. Tổ chức thực hiện:

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

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**



Doi Hanh
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
Đỗ Thị Hồng Hạnh**

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

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội

(Phiên đấu giá hồi 08 giờ 30 ngày 09 tháng 07 năm 2026)

Kính gửi: - Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên;
- Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Tên tôi là:.....

Số CCCD/CC hoặc Hộ chiếu:

Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:

Số điện thoại liên hệ:

Căn cứ vào Thông báo số 78/2026/TB-ĐGHDLV và Quy chế cuộc đấu giá số 78/2026/QC-ĐGHDLV ngày 18/06/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt về việc đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội; Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời tham gia đấu giá và kiểm tra thực địa tại Khu đất đấu giá nêu trên, tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với:

- Ký hiệu thửa đất đăng ký:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Tôi xin xác nhận tổng số thửa đất đăng ký tham gia đấu giá là: thửa đất;

Tôi xin cam kết:

- Tất cả các thông tin kê khai trên Phiếu đăng ký này là đúng sự thật;
- Thực hiện nghiêm các quy định tại: Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá và pháp luật có liên quan;
- Không thuộc trường hợp cấm tại điểm d2, khoản 5, điều 9 Luật đấu giá tài sản: "Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó"
- Không thuộc các trường hợp bị cấm tham gia đấu giá do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy.
- Nếu trúng đấu giá sẽ nộp tiền trúng đấu giá đúng quy định tại Phương án đấu giá và theo thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế. Chấp hành các quy định về quản lý đất đai, sử dụng đất đúng mục đích.

Ứng Thiên, ngày tháng năm 2026

NGƯỜI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

(Ký, ghi rõ họ tên)

Số phiếu:

Ký hiệu thửa đất:

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

PHIẾU TRẢ GIÁ

Đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội

(Vòng ...)

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

Người tham gia đấu giá: Mã KH:

Số CMND/CCCD/HC:

Ngày cấp: Nơi cấp:

Người được uỷ quyền (nếu có):.....

Đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội:

Ký hiệu thửa đất: **Diện tích:** m²

Giá khởi điểm: đồng/m².

Bước giá: đồng/m²

Tôi xin trả giá bằng số là:.....đồng/m².

(Bằng chữ là:.....

.....**đồng trên một mét vuông).**

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

Ứng Thiên, ngày 09 tháng 07 năm 2026

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- Phiếu không bị rách rời;
- Được điền đầy đủ các thông tin;
- Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì phiếu sẽ coi là không hợp lệ.



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

GIẤY ỦY QUYỀN

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

Người tham gia đấu giá:.....

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

Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:.....

.....Điện thoại:

Với lý do không thể có mặt tham gia trực tiếp phiên đấu giá Quyền sử dụng đất ở đối với 17 thửa đất tại khu đất ở mới thôn Yên Trường, xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hoà (nay là xã Ứng Thiên), thành phố Hà Nội, tổ chức hồi 08 giờ 30 ngày 09/07/2026 nay tôi:

ỦY QUYỀN CHO

Ông (bà):

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

Địa chỉ:

Điện thoại:.....

Nội dung ủy quyền:

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

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

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

.....Ngày....tháng....năm 2026

Người uỷ quyền

Người nhận uỷ quyền

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

