

Số: 79/2026/QC-ĐGHDLV

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Ứng Thiên, TP. Hà Nội (đợt 2)

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 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; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định 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 đất giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

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; số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 62/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Căn cứ Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 26/05/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2025;



Căn cứ Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 03/06/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Ứng Thiên, TP. Hà Nội (đợt 2);

Căn cứ Quyết định số 1872/QĐ-UBND ngày 05/06/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Ứng Thiên, TP. Hà Nội (đợt 2);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 56/2026/HĐDV - ĐGHDLV đã ký ngày 11/06/2026 giữa Ban Quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

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

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả đấu giá Quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Ứng Thiên, TP. Hà Nội (đợt 2).

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.

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

4. Giá trả hợp lệ:

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất cao hơn giá khởi điểm và phù hợp với bước giá quy định.

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 hai mươi phần trăm (20%) tiền thuê đất 10 năm tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (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:

- Tài sản đấu giá là: Quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Ứng Thiên, TP. Hà Nội (đợt 2) cụ thể như sau:

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.
- Mục đích sử dụng đất: Sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.
- Thời hạn thuê đất: 10 năm, kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.
- Trong thời gian thuê đất: Trường hợp nhà nước thu hồi mặt bằng để thực hiện các dự án theo quy hoạch. Hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm bàn giao mặt bằng cho Nhà nước để đảm bảo tiến độ triển khai thực hiện dự án.
- Hết thời hạn 10 năm: Hộ gia đình, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thu hồi tài sản, hoa màu; bàn giao mặt bằng cho chính quyền địa phương để lập hồ sơ đấu giá cho giai đoạn tiếp theo.
- Một số vị trí có diện tích nhỏ, liền kề nhau hoặc có hiện trạng thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp tập trung, sẽ được ghép chung và tổ chức đấu giá trong cùng một hồ sơ để đảm bảo tính hiệu quả.
- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá 200.000 đồng/ hồ sơ (Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 6 thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính)
- Bước giá: 200 đồng/1m² /năm.

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đầu giá (m2)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m2 /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (Đồng/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (Đồng)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất					
1	12	5	7.035,1	TSN	50.733,2	Đồng Vân Thôn Miếng Thượng	775	393.182.300	78.636.000
1	12	9	8.113,3	TSN					
1	12	25	3.617,0	TSN					
1	12	47	31.967,8	TSN					
2	17	381	673,1	LUC	7.008,4	Đồng Xa thôn Miếng Thượng	775	54.315.100	10.863.000
2	17	382	187,3	LUC					
2	17	383	1.332,6	LUC					
2	17	409	141,0	LUC					
2	17	410	74,3	LUC					
2	17	411	524,9	LUC					
2	17	398	275,4	LUC					
2	17	412	314,1	LUC					
2	17	427	192,7	LUC					
2	17	399	913,6	LUC					
2	17	413	367,6	LUC					
2	17	414	467,7	LUC					
2	17	428	1.544,1	LUC					
3	24	94	522,7	LUC					
3	24	135	363,0	LUC					
3	24	241	380,2	LUC	Đồng Rộc Cầu Quê thôn Miếng Thượng				
4	6	248	1.837,3	LUC	1.837,3	Đồng Đường Sậy thôn Miếng Hạ	775	14.239.075	2.847.000
5	6	1	5.435,7	LUC	22.500,6	Đồng Dầu Trên thôn Miếng Hạ	775	174.379.650	34.875.000
5	6	2	4.532,5	LUC					
5	6	3	3.255,9	LUC					
5	6	4	3.846,3	LUC					
5	6	6	4.606,9	LUC					
5	2	5	446,3	LUC					
5	2	6	377,0	LUC					
6	7	71	5.920,2	LUC	6.399,5	Đồng Lò thôn Miếng Hạ	775	49.596.125	9.919.000
6	7	124	479,3	LUC					
7	7	3	1.266,9	LUC	2.618,7	Đồng Giỡ Thượng thôn Miếng Hạ	775	20.294.925	4.058.000
7	7	9	1.351,8	LUC					
8	8	2	2.985,1	LUC	3.885,5	Đồng Giỡ Giữa thôn Miếng Hạ	775	30.112.625	6.022.000
8	8	10	900,4	LUC					
9	14	367	738,9	LUC	1.282,9	Đồng Phần thôn Miếng Hạ	775	9.942.475	1.988.000
9	21	2	544,0	LUC					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đấu giá (m2)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m2 /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (Đồng/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (Đồng)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất					
10	28	393	667,7	LUC	7.565,2	Đồng Cương Dưới thôn Miêng Hạ	775	58.630.300	11.726.000
10	28	432	254,5	LUC					
10	28	394	618,5	LUC					
10	28	420	1.770,7	LUC					
10	28	431	1.001,0	LUC					
10	28	436	1.173,1	LUC					
10	28	437	1.102,4	LUC					
10	28	444	977,3	LUC					
11	26	213	301,9	LUC	4.363,8	Đồng Đường Kiêu Thôn Miêng Hạ	775	33.819.450	6.763.000
11	26	190	1.370,4	LUC					
11	27	224	248,1	LUC					
11	27	226	308,3	LUC					
11	27	248	418,3	LUC					
11	26	156	562,5	LUC					
11	27	104	1.154,3	LUC					
12	14	89	158,8	LUC	5.358,1	Đồng Phần thôn Miêng Hạ	775	41.525.275	8.305.000
12	14	71	1.037,6	BHK					
12	14	72	879,3	LUC					
12	14	80	1.242,0	LUC					
12	14	88	2.040,4	LUC					
13	13	94	4.683,1	TSN	9.351,6	Đồng Vân Dưới thôn Miêng Hạ	775	72.474.900	14.494.000
13	13	179	4.668,5	TSN					
14	28	159	3.781,0	TSN	6.918,9	Đồng Cống Đông Thôn Miêng Hạ	775	53.621.475	10.724.000
14	28	295	1.812,8	LUC					
14	28	330	526,7	LUC					
14	28	345	798,4	LUC					
15	21	372	1.503,3	BHK	1.503,3	Đồng Cảnh Miếu thôn Miêng Hạ	775	11.650.575	2.330.000
16	21	389	3.579,4	TSN	3.579,4	Ao đồng Cảnh Miếu thôn Miêng Hạ	775	27.740.350	5.548.000
17	27	271	1.389,8	BHK	1.389,8	Đồng Đường Kiêu Thôn Miêng Hạ	775	10.770.950	2.154.000
18	27	177	310,9	LUC	1.519,5	Đồng Đường Kiêu Thôn Miêng Hạ	775	11.776.125	2.355.000
18	27	206	893,8	LUC					
18	27	182	314,8	LUC					
19	27	73	178,1	LUC	2.502,8	Đồng Cửa Đình thôn Miêng Hạ	775	19.396.700	3.879.000
19	27	37	380,5	LUC					
19	27	17	659,5	LUC					
19	27	1	147,5	LUC					
19	27	2	145,8	LUC					
19	27	3	236,7	LUC					
19	20	583	325,6	LUC					
19	20	563	429,1	LUC					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đấu giá (m ²)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m ² /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (Đồng/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (Đồng)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Loại đất					
20	20	489	521,3	LUC	1.423,2	Đồng Cửa Đơn thôn Miêng Hạ	775	11.029.800	2.205.000
20	20	490	60,9	LUC					
20	20	545	841,0	LUC					
21	21	432	904,9	LUC	904,9	Đồng Công Đông thôn Miêng Hạ	775	7.012.975	1.402.000
22	21	415	902,6	LUC	2.918,0	Đồng Xóm Đông thôn Miêng Hạ	775	22.614.500	4.522.000
22	21	416	169,2	LUC					
22	21	427	722,4	LUC					
22	21	443	40,2	LUC					
22	21	444	153,7	LUC					
22	21	485	841,3	LUC					
22	28	18	88,6	LUC					
23	14	91	1.651,1	LUC	7.135,0	Đồng Thọ trên thôn Trần Đăng	775	55.296.250	11.059.000
23	14	92	1.769,9	LUC					
23	14	105	1.258,2	LUC					
23	14	106	1.556,6	LUC					
23	14	109	899,2	LUC					
24	21	115	3.350,4	LUC	5.152,2	Đồng Thọ Dưới thôn Trần Đăng	775	39.929.550	7.985.000
24	21	98	901,0	LUC					
24	21	123	900,8	LUC					
25	14	126	4.394,9	LUC	19.166,0	Đồng Thọ Dưới thôn Trần Đăng	775	148.536.500	29.707.000
25	14	382	666,7	LUC					
25	15	20	1.187,8	LUC					
25	15	23	1.050,3	LUC					
25	15	24	799,4	LUC					
25	15	30	1.122,7	LUC					
25	15	32	1.104,5	LUC					
25	15	34	7.680,7	LUC					
25	15	109	661,8	LUC					
25	21	12	497,2	LUC					
26	30	114	3.754,1	LUC					
26	30	137	4.033,3	LUC					
27	30	281	2.016,1	LUC	2.016,1	Đồng Cối Mới thôn Trần Đăng	775	15.624.775	3.124.000
28	35	65	593,4	LUC	2.508,8	Đồng Man Dầu thôn Trần Đăng	775	19.443.200	3.888.000
28	35	106	241,6	LUC					
28	35	107	574,3	LUC					
28	35	108	1.099,5	LUC					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đầu giá (m2)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m2 /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (ĐỒNG/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (ĐỒNG)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất					
29	35	132	1.212,6	LUC	10.595,7	Đông Man Dầu thôn Trần Đăng	775	82.116.675	16.423.000
29	35	148	748,5	LUC					
29	35	152	7.542,6	LUC					
29	35	153	1.092,0	LUC					
30	36	173	105,5	LUC	4.087,3	Đông Ao cá thôn Trần Đăng	775	31.676.575	6.335.000
30	36	179	412,3	LUC					
30	36	189	197,2	LUC					
30	36	215	1.705,1	LUC					
30	36	235	1.667,2	LUC					
31	40	8	600,7	LUC	1.485,8	Đông Lau thôn Trần Đăng	775	11.514.950	2.302.000
31	40	17	885,1	LUC					
32	40	70	336,0	LUC	12.590,9	Đông Lau thôn Trần Đăng	775	97.579.475	19.515.000
32	40	75	335,0	LUC					
32	40	76	377,1	LUC					
32	40	77	328,9	LUC					
32	40	81	330,0	LUC					
32	40	82	322,9	LUC					
32	40	83	1.108,1	LUC					
32	40	84	365,4	LUC					
32	40	85	353,5	LUC					
32	40	86	415,6	LUC					
32	40	87	319,6	LUC					
32	40	88	548,4	LUC					
32	40	89	360,4	LUC					
32	40	90	354,0	LUC					
32	40	91	259,6	LUC					
32	40	92	163,3	LUC					
32	40	93	379,6	LUC					
32	40	94	542,6	LUC					
32	40	95	354,7	LUC					
32	40	96	714,7	LUC					
32	40	97	309,6	LUC					
32	40	98	191,8	LUC					
32	40	99	335,3	LUC					
32	40	100	365,4	LUC					
32	40	101	371,3	LUC					
32	40	102	327,9	LUC					
32	40	103	415,9	LUC					
32	40	104	298,1	LUC					
32	40	105	418,3	LUC					
32	41	125	350,8	LUC					
32	41	128	354,6	LUC					
32	41	129	359,9	LUC					
32	41	130	85,0	LUC					
32	41	132	137,6	LUC					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đấu giá (m2)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m2 /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (Đồng/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (Đồng)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất					
33	41	29	1.668,0	LUC	2.439,5	Đồng Lau thôn Trần Đăng	775	18.906.125	3.781.000
33	41	53	771,5	LUC					
34	37	603	579,2	LUC	579,2	Đồng Rộc Lau thôn Trần Đăng	775	4.488.800	897.000
35	38	66	3.108,8	NTS	3.108,8	Ao đồng Chuôi Gương thôn Trần Đăng	775	24.093.200	4.818.000
36	38	36	3.646,5	BHK	3.646,5	Đồng trại thấp thôn Trần Đăng	775	28.260.375	5.652.000
37	38	2	726,6	LUC	726,6	Đồng trại thấp thôn Trần Đăng	775	5.631.150	1.126.000
38	38	70	905,2	LUC	3.112,8	Đồng Rộc Hồng thôn Trần Đăng	775	24.124.200	4.824.000
38	38	71	165,3	LUC					
38	38	72	106,9	LUC					
38	38	73	477,2	LUC					
38	38	76	580,5	LUC					
38	38	81	76,8	LUC					
38	38	82	77,6	LUC					
38	38	84	376,5	LUC					
38	38	85	148,6	LUC					
38	38	86	198,2	LUC					
39	33	248	161,4	BHK					
39	33	249	117,7	BHK					
39	33	250	115,1	BHK					
39	33	251	122,7	BHK					
39	33	268	342,3	BHK					
39	33	269	162,8	BHK					
39	33	270	265,3	BHK					
39	33	271	68,3	BHK					
39	33	272	170,8	BHK					
39	33	273	174,8	BHK					
39	33	274	172,9	BHK					
39	33	294	38,2	BHK					
39	33	295	10,8	BHK					
39	33	296	89,0	BHK					
39	33	298	442,7	BHK					
39	33	299	264,6	BHK					
39	33	300	131,6	BHK					
39	33	301	141,2	BHK					
39	33	302	64,4	BHK					
39	33	323	94,8	BHK					
39	33	325	110,4	BHK					
39	33	326	242,2	BHK					
39	33	328	243,8	BHK					
39	33	329	169,7	BHK					
39	33	330	210,5	BHK					
39	33	331	213,3	BHK					
39	33	332	126,5	BHK					
39	33	333	251,3	BHK					
39	33	334	152,0	BHK					
39	33	367	107,9	BHK					
39	33	369	119,3	BHK					
39	33	370	525,7	BHK					
39	33	406	250,7	BHK					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đấu giá (m2)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m2 /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (Đồng/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (Đồng)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất					
40	32	269	407,1	TSN	407,1	Đông Rộc Chùa thôn Trần Đăng	775	3.155.025	631.000
41	32	7	417,8	LUC	6.849,8	Đông Mã Núi thôn Trần Đăng	775	53.085.950	10.617.000
41	32	8	402,0	LUC					
41	32	9	415,6	LUC					
41	32	41	360,4	LUC					
41	32	42	403,7	LUC					
41	32	70	199,6	LUC					
41	32	71	166,6	LUC					
41	32	72	237,1	LUC					
41	32	73	177,4	LUC					
41	32	74	116,6	LUC					
41	32	75	459,2	LUC					
41	32	108	1.061,8	LUC					
41	32	186	784,0	LUC					
41	26	723	412,6	LUC					
41	26	724	418,5	LUC					
41	26	761	407,6	LUC					
41	26	762	409,3	LUC					
42	23	10	2.205,4	LUC	5.861,5	Đông Chóp Chài thôn Phú Lương Hạ	775	45.426.625	9.085.000
42	23	17	3.656,1	LUC					
43	41	115	355,3	LUC	17.279,8	Đông Chài, thôn Yên Trường	775	133.918.450	26.783.000
43	41	116	1.092,0	LUC					
43	41	117	989,2	LUC					
43	41	118	256,6	LUC					
43	41	121	492,6	LUC					
43	41	123	963,1	LUC					
43	41	127	406,3	LUC					
43	41	128	589,7	LUC					
43	41	129	250,6	LUC					
43	41	132	1.067,5	LUC					
43	41	133	362,9	LUC					
43	41	134	80,0	LUC					
43	41	140	365,6	LUC					
43	41	141	463,1	LUC					
43	41	142	58,4	LUC					
43	41	145	810,2	LUC					
43	41	146	673,1	LUC					
43	41	125	2.149,1	LUC					
43	41	130	2.039,3	LUC					
43	41	138	2.181,5	LUC					
43	41	144	1.316,8	LUC					
43	41	108	316,9	LUC					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tê đề nghị đầu giá (m2)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m2 /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (ĐỒNG/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (ĐỒNG)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất					
44	42	2	2.338,0	TSN	15.643,9	Đông 50 thôn Yên Trường	775	121.240.225	24.248.000
44	42	81	1.083,0	TSN					
44	42	30	964,3	TSN					
44	42	12	3.944,4	TSN					
45	42	53	7.314,2	TSN					
46	42	73	14.495,7	TSN	16.136,0	Đông 50 thôn Yên Trường	775	125.054.000	25.010.000
46	42	77	1.348,3	TSN					
46	42	78	292,0	TSN					
47	42	66	11.346,9	TSN	14.032,5	Đông 50 thôn Yên Trường	775	108.751.875	21.750.000
47	43	3	2.685,6	TSN		Đông Sóc, thôn Yên Trường			
48	23	16	7.055,5	TSN	43.410,3	Đông Chương, thôn Hoa Đường	775	336.429.825	67.285.000
48	33	9	10.392,2	TSN					
48	33	10	14.455,5	TSN					
48	33	32	11.507,1	TSN					
49	33	20	1.108,0	TSN	4.937,5	Đông Giữa thôn Hoa Đường	775	38.265.625	7.653.000
49	33	35	3.829,5	TSN		Đông Giữa thôn Hoa Đường			
50	3	4	2.175,2	LUC	35.009,1	Đông Si Giữa, thôn Trung Thịnh	775	271.320.525	54.264.000
50	3	11	640,6	LUC					
50	4	1	836,3	LUC					
50	4	8	3.554,6	LUC					
50	4	9	837,9	LUC					
50	4	10	914,5	LUC					
50	4	17	837,5	LUC					
50	4	18	868,0	LUC					
50	4	28	696,9	LUC					
50	4	29	684,8	LUC					
50	4	30	681,9	LUC					
50	4	38	1.996,6	LUC					
50	4	39	1.136,5	LUC					
50	4	40	1.019,4	LUC					
50	4	47	1.698,6	LUC					
50	4	48	1.066,1	LUC					
50	4	60	861,8	LUC					
50	4	61	773,6	LUC					
50	4	62	1.751,9	LUC					
50	4	71	1.429,1	LUC					
50	4	72	665,9	LUC					
50	4	73	1.737,2	LUC					
50	4	85	682,0	LUC					
50	4	86	1.410,7	LUC					
50	4	87	1.096,6	LUC					
50	4	103	738,9	LUC					
50	4	115	1.362,7	LUC					
50	4	116	1.124,6	LUC					
50	4	186	398,1	LUC					
50	4	299	1.330,6	LUC					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đấu giá (m ²)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m ² /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (ĐỒNG/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (ĐỒNG)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Loại đất					
51	4	316	744,1	LUC	994,7	Đông Sĩ Trong, thôn Trung Thịnh	775	7.708.925	1.541.000
51	4	344	250,6	LUC					
52	11	782	154,1	LUC	3.945,2	Đông Dung Ngậy, thôn Trung Thịnh	775	30.575.300	6.115.000
52	11	783	722,1	LUC					
52	11	812	416,6	LUC					
52	11	813	322,6	LUC					
52	11	814	320,9	LUC					
52	11	815	186,5	LUC					
52	11	816	395,5	LUC					
52	11	841	143,2	LUC					
52	11	843	106,4	LUC					
52	11	844	932,0	LUC					
52	11	846	245,3	LUC					
53	17	291	384,8	LUC					
53	17	292	544,6	LUC					
53	17	308	380,1	LUC					
53	17	309	730,3	LUC					
53	17	310	741,1	LUC					
53	17	311	315,9	LUC					
53	17	324	1.124,4	LUC					
54	18	32	547,3	LUC	1.674,9	Đông Dung Ta, thôn Trung Thịnh	775	12.980.475	2.596.000
54	18	53	576,1	TSN					
55	18	106	551,5	LUC					

STT thửa đất	Thông tin bản đồ địa chính				Diện tích đất thực tế đề nghị đầu giá (m2)	Địa chỉ thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/ m2 /năm)	Tổng giá khởi điểm 10 năm (ĐỒNG/ thửa đất/ 10 năm)	Tiền đặt trước (ĐỒNG)
	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất					
56	19	55	159,3	LUC	3.764,8	Đông Mã Pho, thôn Trung Thịnh	775	29.177.200	5.835.000
56	19	86	366,9	LUC					
56	19	87	290,3	LUC					
56	19	88	1.124,8	LUC					
56	19	90	613,2	LUC					
56	19	127	345,2	LUC					
56	19	128	110,3	LUC					
56	19	129	323,8	LUC					
56	19	160	247,8	LUC					
56	19	161	183,2	LUC					
57	4	135	9.817,3	LUC	9.817,3	Đông Đông Xăng, thôn Bật chùa	775	76.084.075	15.216.000
58	4	136	956,7	LUC	956,7	Đông Đông Xăng, thôn Bật Ngõ	775	7.414.425	1.482.000
59	15	93	17.790,0	LUC	28.248,9	Đông Đông Chúa, thôn Vũ Nội	775	218.928.975	43.785.000
59	15	127	10.458,9	LUC					
60	21	10	18.030,3	LUC	18.030,3	Đông Đông Sóc, thôn Vũ Ngoại	775	139.734.825	27.946.000
61	23	30	21.976,5	LUC	21.976,5	Đông Đa Canh, thôn Lưu Khê	775	170.317.875	34.063.000
62	16	49	8.656,3	LUC	23.502,2	Đông Đám Chài con, thôn Bật Trung	775	182.142.050	36.428.000
62	24	2	11.392,4	LUC		Đông Eo Bàu Lưới, thôn Bật Trung			
62	24	12	3.453,5	LUC					
63	25	146	396,1	LUC	396,1	Đông Nảy trên, thôn Vũ Ngoại	775	3.069.775	613.000
64	19	322	4.831,2	NTS	4.831,2	Đông Ao Cửa Nỏ, thôn Vũ Nội	775	37.441.800	7.488.000
65	19	340	2.312,4	NTS	2.312,4	Đông Ao Ba sào, thôn Vũ Nội	775	17.921.100	3.584.000
66	27	57	5.337,7	NTS	5.337,7	Đông Đông Găng, thôn Vũ Nội	775	41.367.175	8.273.000
67	37	12	24.384,3	LUC	24.384,3	Đông Đông Bái Dưới, thôn Lưu Khê	775	188.978.325	37.795.000
Tổng			552.805,7		552.805,7				

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.
(UBND 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.

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 08h00' ngày 22/06/2026 đến 17h00' ngày 06/07/2026 (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ Tết). trực tiếp tại các địa điểm tại khoản 2 Điều này.

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

+ Trụ sở 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 hồ sơ mời tham gia đấu giá 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 được quy định tại Điều 3 Quy chế

2. Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước của thửa đất đăng ký tham gia đấu giá (tiền đặt trước bằng 20% tiền thuê đất 10 năm tính theo giá khởi điểm của thửa đất (làm tròn xuống đến hàng nghìn đồng), cụ thể theo Bảng chi tiết các thửa đất tại 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) (số CCCD/HC) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (Số lượng thửa đất) tại xã Ứng Thiên.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 001012345678 NTĐT 01 ĐNN 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.

- 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.

- 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.

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 có đăng ký thường trú tại xã Ứng Thiên, không vi phạm quy định pháp luật về đất đai tại địa phương, có nhu cầu thuê đất để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định 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 năm 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.

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

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

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

4. Hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ gồm:

a. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (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).

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

- Thời gian: Vào hồi 14h00' 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).

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

1. Hình thức đấu giá:

Đấu giá thửa đất bằng bỏ phiếu kín trực tiếp một 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:

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;

d) 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 chung cho các thửa đất là: 200 đồng/m²/năm. (Bằng chữ: Hai trăm đồng trên một mét vuông trên một năm).

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

- **Giá trả hợp lệ:** Được hiểu là giá trả cho một mét vuông ($01m^2$) cao hơn giá khởi điểm theo quy định tại quy chế này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định. Giá ghi trong phiếu trả giá bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá trả sai bước giá sẽ được tự động làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp được coi là rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản. Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp này được xử lý theo quy định tại điểm d, khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản. 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. Người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong trường hợp này không được nhận lại khoản tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản.

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

Lưu ý: Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (mà không ảnh hưởng đến kết quả đấu 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 thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá;

3. Phiếu trả giá không hợp lệ: là phiếu trả giá thiếu một trong các yêu cầu quy định tại khoản 2 điều này.

Điều 14. Điều kiện tổ chức đấu giá:

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

Điều 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 khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu tiền đặt trước;

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

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp UBND xã Ứng Thiên có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:

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

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

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

- Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá, ...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt hoặc Ban quản lý dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên và phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham dự phiên đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

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

Điều 17. 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;

- 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 đùm giã thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

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 một tờ phiếu trả giá, 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. Nguyên tắc trả giá:

- Việc đấu giá được thực hiện đối với thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp;

- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá do Đấu giá viên quy định nhưng không quá **10 (mười) phút**.

- Người tham gia đấu giá viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) có thể yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

3. Xác định người trúng đấu giá:

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

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.

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

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

2. Rút lại giá đã trả:

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

3. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

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

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

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

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

- a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- b) Được bàn giao đất trúng đấu giá tại thực địa;
- c) Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất;
- d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

- a) Ký biên bản đấu giá;
- b) Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;
- c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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.

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

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

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 đấu giá quyền sử dụng đất và thông báo nộp tiền thuê đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo quy định.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 03/06/2026 của UBND xã Ứng Thiên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn xã Ứng Thiên, TP. Hà Nội (đợt 2).

Điều 23. Ký hợp đồng thuê 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 quyền thuê đất, phòng Kinh tế xã có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện việc bàn giao đất tại thực địa, lập hồ sơ ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

**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. 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:

Ban Quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Ứng Thiên, UBND 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**



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Dỗ Thị Hồng Hạnh