

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

Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng,
phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội
Điện thoại: 024.3984 2728 / Fax: 024.3984 2738 / Hotline: 0976 448 446
Email: info@daugivietnam.vn / Web: daugivietnam.vn



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

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT TẠI ĐIỂM
X7, THÔN NẠI CHÂU, XÃ CHU PHAN, HUYỆN MÊ LINH (CŨ)
VÀ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU ĐỒNG TRƯỚC, XÓM 4, THÔN
XA MẠC, XÃ LIÊN MẠC, HUYỆN MÊ LINH (CŨ)**

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:
 - + 200.000 đồng/hồ sơ/thửa đất đối với các nhóm thửa đất có giá trị thành tiền theo giá khởi điểm từ 01 tỷ đồng đến dưới 05 tỷ đồng;
 - + 100.000 đồng/hồ sơ/thửa đất đối với nhóm thửa đất có giá trị thành tiền theo giá khởi điểm dưới 1 tỷ đồng.

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

Tháng 12, năm 2025

DANH MỤC TÀI LIỆU

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

THÔNG TIN LƯU Ý

Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá	<ul style="list-style-type: none">- Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng. Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, TP Hà Nội- Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam- In và tải hồ sơ mời tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia hoặc website: https://daugiavietsnam.vn
Địa điểm tiếp nhận hồ sơ/nộp hồ sơ tham gia đấu giá	<ul style="list-style-type: none">- Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng. Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, TP Hà Nội- Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam- Gửi thư đảm bảo đến địa chỉ Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam và Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng
Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá	<ul style="list-style-type: none">- 08 giờ 30 phút ngày 29/12/2025 (<i>thứ Hai</i>) tại: Hội trường UBND xã Yên Lãng (Thôn 1, xã Yên Lãng, TP Hà Nội)

Số: 4198/2025/TB-ĐGVN

Hà Nội, ngày 12 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

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

2. Người có tài sản đấu giá: Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Yên Lãng. Địa chỉ: thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội.

3. Tên tài sản đấu giá

Quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ) và Quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ).

4. Nguồn gốc tài sản, giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá: Tài sản đấu giá căn cứ theo Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 25/2/2025 và Quyết định 1520/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND huyện Mê Linh.

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

Tên dự án	Số lượng	Diện tích	Hình thức đấu giá	Phương thức đấu giá
Quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ), thành phố Hà Nội	29 thửa đất	Tổng diện tích: 3.188,48 m ² ; Diện tích các thửa từ 100,0 m ² đến 175,01 m ²	Đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá qua 02 vòng đấu giá	Phương thức trả giá lên
Quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ). TP Hà Nội	04 thửa đất	Tổng diện tích: 645,4 m ² ; Diện tích các thửa từ 95,0 m ² đến 190,4 m ²		

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

(Chi tiết theo danh mục đính kèm)

Giá khởi điểm để đấu giá tại vòng đấu giá số 01 (vòng đầu tiên) là mức giá ban đầu thấp nhất đã được Cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Giá khởi điểm tại vòng đấu giá số 02 (vòng cuối cùng) là giá trả hợp lệ, cao nhất của vòng 01 (là mức giá khởi điểm ban đầu đã được cộng một bước giá tại vòng đấu giá số 01).

- Bước giá áp dụng tại vòng đấu giá số 01 (vòng đầu tiên): **25.000.000 đồng/m²**
(Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông)

- Bước giá áp dụng tại vòng đấu giá số 02 (vòng cuối cùng): **1.000.000 đồng/m²**
(*Bằng chữ: Một triệu đồng trên một mét vuông*).

7. Nơi có tài sản, thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian xem tài sản: Từ ngày 22/12/2025 đến ngày 24/12/2025.
- Địa điểm xem tài sản: Tại thực địa khu đất đấu giá điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ), và khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ) thành phố Hà Nội.

(*Lưu ý: Khách hàng tự bố trí phương tiện đi lại để chủ động xem thực địa các khu đất đấu giá trong thời gian quy định và ngoài thời gian quy định nêu trên*).

8. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá.

- Ngày, giờ bắt đầu: 8h00 ngày 12/12/2025
- Ngày, giờ hết hạn: 17h00 ngày 24/12/2025
- Địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại:
 - + Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam - Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, Khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.
 - + Trụ sở Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng. Địa chỉ: Thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội.

+ Gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam (địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, Khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội) và Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng (địa chỉ: thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, TP Hà Nội)

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

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

* **Điều kiện, cách thức đăng ký:** Cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119, Điều 125 Luật Đất đai 2024, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia, nộp tiền đặt trước đúng thời gian, địa điểm quy định; không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

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

* **Hồ sơ tham gia đấu giá:** Một người tham gia đấu giá có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất, với điều kiện mỗi 01 thửa đất phải nộp 01 bộ hồ sơ, đồng thời phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 4 Quy chế cuộc đấu giá này

***Lưu ý:**

- **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** là căn cứ pháp lý để xác định thông tin về ký hiệu thửa đất đã đăng ký đấu giá. Nếu trên tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không đăng ký ký hiệu thửa đất thì Phiếu đăng ký đó sẽ bị loại.

- Ký hiệu thửa đất ghi trong **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Nếu ký hiệu thửa đất ghi trong **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì khi xét điều kiện tham gia đấu giá, **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** đó bị loại, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

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

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

- Trường hợp người tham gia đấu giá in và tải hồ sơ mời tham gia đấu giá/**Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** trên Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia: dgts.moj.gov.vn hoặc [website: daugiavietnam.vn](http://website:daugiavietnam.vn) thì thực hiện chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

Thông tin chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá

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



STK: 11200 291 6716

Vietinbank – Chi nhánh Quang Minh

Nội dung chuyển khoản: **Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD** nộp tiền mua hồ sơ “**số lượng hồ sơ**” tại xã Nại Châu hoặc xã Liên Mạc

Ví dụ: Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền mua hồ sơ 01 thửa đất tại Nại Châu.

Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền mua hồ sơ 01 thửa đất tại Liên Mạc

***Lưu ý:** Người tham gia đấu giá chuyển khoản riêng biệt tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá này. Không chấp nhận trường hợp nộp gộp tiền mua hồ sơ với tiền đặt trước trong cùng một chứng từ giao dịch. Không chấp nhận việc nộp tiền mua hồ sơ nhầm sang tài khoản tiếp nhận tiền đặt trước.

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

- Ngày, giờ bắt đầu: 8h00 ngày 12/12/2025

- Ngày, giờ hết hạn: 17h00 ngày 24/12/2025

Thông tin nộp tiền đặt trước: Người tham gia nộp tiền đặt trước vào một trong các tài khoản sau:

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





STK: 1110 0287 9654
Vietinbank – Chi nhánh
Đông Anh



STK: 0511 666 8888
LP Bank – Chi nhánh
Đông Anh



STK: 8012 8187 200 001
Nam Á Bank – Chi nhánh
Đông Anh

Nội dung chuyển khoản: Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD nộp tiền đặt trước “số lượng thửa đất” tại xã Nại Châu hoặc xã Liên Mạc.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền 01 thửa đất tại xã Nại Châu.

Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền 01 thửa đất tại xã Liên Mạc.

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt. Trường hợp đăng ký nhiều thửa đất và nộp tiền cộng gộp thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền đặt trước cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá. Nếu nộp gộp mà thiếu tiền thì toàn bộ hồ sơ các thửa đất đã đăng ký được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá. Không chấp nhận việc nộp tiền đặt trước vào tài khoản khác 03 số tài khoản quy định nêu trên hoặc nộp nhằm tiền đặt trước vào tài khoản tiếp nhận tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Các chi phí phát sinh liên quan đến việc nộp tiền, chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu phí theo mức quy định của các Tổ chức tín dụng/ Ngân hàng.

- Người tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá được “Báo có” tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 24/12/2025.

- Tất cả các trường hợp “Báo có” sau 17 giờ 00 phút ngày 24/12/2025 được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá (dự kiến): 08 giờ 30 phút ngày 29/12/2025 (Thứ Hai).

- Địa điểm đấu giá (dự kiến): Tại Hội trường UBND xã Yên Lãng (Thôn 1, xã Yên Lãng, TP Hà Nội).

*** Lưu ý:**

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

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

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá chậm nhất vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 29/12/2025 để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản được đăng tải công khai, **ĐỀ NGHỊ** người tham gia đấu giá tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người tham gia đấu giá không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

- Công Đấu giá tài sản Quốc gia;
- UBND xã Yên Lãng;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Giang



BẢNG KÊ CHI TIẾT 29 THỬA ĐẤT ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Thông báo đấu giá tài sản số 4198/TB-ĐGVN ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam)

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD theo GKĐ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền bán hồ sơ tham gia (đồng)
I	ĐG-01					
1	01	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
2	02	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
3	03	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
4	04	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
5	05	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
6	06	130,05	5.604.000	728.800.200	145.760.000	100.000
7	07	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
8	08	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
9	09	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
10	10	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
11	11	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
12	12	175,01	5.604.000	980.756.040	196.150.000	100.000
II	ĐG-02					
13	13	124,87	5.604.000	699.771.480	139.950.000	100.000
14	14	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
15	15	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
16	23	169,83	5.604.000	951.727.320	190.340.000	100.000
17	24	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
18	25	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
III	ĐG-06					

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD theo GKĐ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền bán hồ sơ tham gia (đồng)
19	77	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
20	78	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
21	79	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
22	80	141,77	5.604.000	794.479.080	158.890.000	100.000
IV	ĐG-07					
23	81	146,95	5.604.000	823.507.800	164.700.000	100.000
24	82	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
25	83	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
26	84	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
27	85	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
28	86	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
29	87	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
Tổng cộng		3.188,48		17.868.241.920	3.573.630.000	



BẢNG KÊ CHI TIẾT 04 THỬA ĐẤT ĐẤU GIÁ

(Kèm theo Thông báo đấu giá tài sản số 4198/TB-ĐGVN ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam)

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD theo GKĐ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền bán hồ sơ tham gia (đồng)
1	LK4-11	95,0	7.530.000	715.350.000	143.070.000	100.000
2	BT1-12	190,4	7.530.000	1.433.712.000	286.740.000	200.000
3	BT3-08	180,0	7.530.000	1.355.400.000	271.080.000	200.000
4	BT3-09	180,0	7.530.000	1.355.400.000	271.080.000	200.000
Tổng cộng		645,40		4.859.862.000	971.970.000	

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT
(*Tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ)*)

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

Tên người tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):

Số CCCD/CC:.....do cơ quan:

..... cấp ngàytháng.....năm.....

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ.....

Số tài khoản của người tham gia đấu giá:

Mở tại Ngân hàng:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời tham gia đấu giá tại Tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ) theo Thông báo 4198/2025/TB-ĐGVN ngày 12/12/2025 và Quy chế cuộc đấu giá số: 65.3/QC-ĐGVN ngày 12/12/2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

Tôi đăng ký tham gia đấu giá thửa đất có ký hiệu:
có giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm **dưới 1.000.000.000 đồng** (*Một tỷ đồng*)

Tôi cam kết:

1. Chịu trách nhiệm về toàn bộ thông tin đã kê khai tại phiếu đăng ký này.
2. Thực hiện nghiêm túc nội quy, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam ban hành.
3. Chủ động đi kiểm tra thực địa, chấp nhận hiện trạng thực tế và không có bất cứ ý kiến gì về tài sản đấu giá.
4. Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết **nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền do cơ quan thuế ban hành**. Trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá như trên, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy kết quả trúng đấu giá mà không có bất kỳ khiếu nại nào./.

***Lưu ý:** Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2025
Người tham gia đấu giá
(Ký và ghi rõ họ tên)

**PHIẾU TRẢ GIÁ
(Vòng 1)**

Tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ)

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

Tên người tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

Số CCCD/CC:

Mã KH:

Người được ủy quyền (nếu có) :.....

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

Khu đất đấu giá: Tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ), Thành phố Hà Nội.

Thửa đất đã đăng ký đấu giá có ký hiệu:

Giá khởi điểm: **5.604.000** đồng/m²

Bước giá : **25.000.000** đồng/m²

Giá trả: đồng/m²

(Viết bằng chữ:

.....)

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

**PHIẾU TRẢ GIÁ
(Vòng 2)**

Tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ)

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

Tên người tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

Số CCCD/CC:

Mã KH:

Người được ủy quyền (nếu có) :.....

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

Khu đất đấu giá: Tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ), Thành phố Hà Nội.

Thửa đất đã đăng ký đấu giá có ký hiệu:

Giá khởi điểm: ... đồng/m²

Bước giá : 1.000.000 đồng/m²

Giá trả: đồng/m²

(Viết bằng chữ:

.....)

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

(Tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ))

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

Tên người tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):

Số CCCD/CC:.....do cơ quan:

..... cấp ngàytháng.....năm.....

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ.....

Số tài khoản của người tham gia đấu giá:

Mở tại Ngân hàng:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời tham gia đấu giá tại Tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ) theo Thông báo 4198/2025/TB-ĐGVN ngày 12/12/2025 và Quy chế cuộc đấu giá số: 65.3/QC-ĐGVN ngày 12/12/2025 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

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

Tôi cam kết:

1. Chịu trách nhiệm về toàn bộ thông tin đã kê khai tại phiếu đăng ký này.
2. Thực hiện nghiêm túc nội quy, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam ban hành.
3. Chủ động đi kiểm tra thực địa, chấp nhận hiện trạng thực tế và không có bất cứ ý kiến gì về tài sản đấu giá.
4. Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết **nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền do cơ quan thuế ban hành**. Trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá như trên, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy kết quả trúng đấu giá mà không có bất kỳ khiếu nại nào./.

**Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.*

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

PHIẾU TRẢ GIÁ
(vòng 1)

Tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ)

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

Tên người tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

Số CCCD/CC:

Mã KH:

Người được ủy quyền (nếu có) :.....

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

Khu đất đấu giá: Tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ), Thành phố Hà Nội.

Thửa đất đã đăng ký đấu giá có ký hiệu:

Giá khởi điểm: **7.530.000** đồng/m²

Bước giá: **25.000.000** đồng/m²

Giá trả: đồng/m²

(Viết bằng chữ:)

.....)

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHIẾU TRẢ GIÁ
(vòng 2)

Tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ)

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

Tên người tham gia đấu giá:

Địa chỉ:

Số CCCD/CC:

Mã KH:

Người được ủy quyền (nếu có) :.....

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

Khu đất đấu giá: Tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ), Thành phố Hà Nội.

Thửa đất đã đăng ký đấu giá có ký hiệu:

Giá khởi điểm: ... đồng/m²

Bước giá: 1.000.000 đồng/m²

Giá trả: đồng/m²

(Viết bằng chữ:

.....)

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----oOo-----

....., ngày.....tháng.....năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

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

Họ và tên người ủy quyền:

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

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:

Người đại diện:

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

ỦY QUYỀN CHO:

Ông (Bà):

Giấy CCCD số:ngày cấp:Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:

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

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

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

Người được ủy quyền

(Ký, ghi rõ họ tên)

Người ủy quyền

(Ký, ghi rõ họ tên)

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ) và Quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ)

Căn cứ pháp lý:

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

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

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

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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

Quyết định số 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 TP. Hà Nội;

Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 về việc giao 24.606,3 m² đất tại xã Chu Phan, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh; số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ

1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, số 5241/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 161 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 4597/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 về việc hủy kết quả trúng đấu giá QSD đất đối với người trúng đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Mê Linh; số 977/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 1239/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh

Căn cứ Quyết định số 2288/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 về việc sửa đổi một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội; Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 về việc sửa đổi một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 379/2023/HĐĐG ngày 11/8/2023 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh và công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam và Phụ lục 01 hợp đồng đấu giá tài sản số 379/2023/HĐĐG ngày 11/12/2025 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng UBND xã Yên Lãng và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 65/2025/HĐĐG ngày 14/03/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam và Phụ lục 01 hợp đồng đấu giá tài sản số 65/2025/HĐĐG ngày 11/12/2025 giữa Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng UBND xã Yên Lãng và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

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

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẤU GIÁ.

1.1. Tên tài sản: Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (cũ) và Quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ)

- Mục đích sử dụng: Đất ở

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

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

1.2. Danh mục các thửa đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

1.2.1. Đối với các thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ)

Giá khởi điểm được phê duyệt theo Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND huyện Mê Linh.

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD theo GKĐ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)
I	ĐG-01					
1	01	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
2	02	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
3	03	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
4	04	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
5	05	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
6	06	130,05	5.604.000	728.800.200	145.760.000	100.000
7	07	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
8	08	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
9	09	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
10	10	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
11	11	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
12	12	175,01	5.604.000	980.756.040	196.150.000	100.000
II	ĐG-02					
13	13	124,87	5.604.000	699.771.480	139.950.000	100.000
14	14	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
15	15	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
16	23	169,83	5.604.000	951.727.320	190.340.000	100.000
17	24	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
18	25	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
III	ĐG-06					
19	77	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
20	78	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
21	79	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
22	80	141,77	5.604.000	794.479.080	158.890.000	100.000
IV	ĐG-07					
23	81	146,95	5.604.000	823.507.800	164.700.000	100.000
24	82	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
25	83	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
26	84	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD theo GKĐ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (đồng)
27	85	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
28	86	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
29	87	100,00	5.604.000	560.400.000	112.080.000	100.000
Tổng cộng		3.188,48		17.868.241.920	3.573.630.000	

1.2.2. Đối với khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ)

Giá khởi điểm được phê duyệt theo Quyết định số 977/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND huyện Mê Linh

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị QSD theo GKĐ (đồng)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền mua hồ sơ tham gia (đồng)
1	LK4-11	95,0	7.530.000	715.350.000	143.070.000	100.000
2	BT1-12	190,4	7.530.000	1.433.712.000	286.740.000	200.000
3	BT3-08	180,0	7.530.000	1.355.400.000	271.080.000	200.000
4	BT3-09	180,0	7.530.000	1.355.400.000	271.080.000	200.000
Tổng cộng		645,40		4.859.862.000	971.970.000	

Giá khởi điểm để đấu giá tại vòng đấu giá số 01 (vòng đầu tiên) là mức giá ban đầu thấp nhất đã được Cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Giá khởi điểm tại vòng đấu giá số 02 (vòng cuối cùng) là giá trả hợp lệ, cao nhất của vòng 01 (là mức giá khởi điểm ban đầu đã được cộng một bước giá tại vòng đấu giá số 01).

1.3. Bước giá:

- Bước giá áp dụng tại vòng đấu giá số 01 (vòng đầu tiên): **25.000.000** đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông)

- Bước giá áp dụng tại vòng đấu giá số 02 (vòng cuối cùng): **1.000.000** đồng/m² (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một mét vuông).

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

- Thời gian xem tài sản: Từ ngày 22/12/2025 đến ngày 24/12/2025.
- Địa điểm xem tài sản: Tại thực địa khu đất đấu giá điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (cũ), và khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (cũ) thành phố Hà Nội.

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

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

SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ; THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ.

- Ngày, giờ bắt đầu: 8h00 ngày 12/12/2025

- Ngày, giờ hết hạn: 17h00 ngày 24/12/2025

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

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

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

+ Ban quản lý Dự án đầu tư – hạ tầng xã Yên Lãng – Địa chỉ: thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội.

+ Gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam (địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, Khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội) và Ban QLDA Đầu tư – Hạ tầng (địa chỉ: thôn Yên Mạc, xã Yên Lãng, TP Hà Nội)

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

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

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

4.1.1. Những người được đăng ký tham gia đấu giá

- Cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119, Điều 125 Luật Đất đai 2024, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian, địa điểm quy định; không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

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

- Thực hiện đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

4.1.2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

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

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

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài

sản của người khác theo quy định của pháp luật. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

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

- Các trường hợp không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

4.2. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

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

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

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

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

(i) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phát hành*).

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

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

***Lưu ý:**

- **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** là căn cứ pháp lý để xác định thông tin về ký hiệu thửa đất đã đăng ký đấu giá. Nếu trên tờ Phiếu đăng ký tham gia đấu giá không đăng ký ký hiệu thửa đất thì Phiếu đăng ký đó sẽ bị loại.

- Ký hiệu thửa đất ghi trong **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Nếu ký hiệu thửa đất ghi trong **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì khi xét điều kiện tham gia đấu giá, **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** đó bị loại, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

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

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

- Trường hợp người tham gia đấu giá in và tải hồ sơ mời tham gia đấu giá/Phiếu đăng ký tham gia đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia: dgts.moj.gov.vn hoặc website: daugiavietnam.vn thì thực hiện chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

Thông tin chuyển khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá

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



STK: 11200 291 6716

Vietinbank – Chi nhánh Quang Minh

Nội dung chuyển khoản: Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD nộp tiền mua hồ sơ “số lượng hồ sơ” tại xã Nại Châu hoặc xã Liên Mạc

Ví dụ: Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền mua hồ sơ 01 thửa đất tại Nại Châu.

Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền mua hồ sơ 01 thửa đất tại Liên Mạc

***Lưu ý:**

Người tham gia đấu giá chuyển khoản riêng biệt tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá này. Không chấp nhận trường hợp nộp góp tiền mua hồ sơ với tiền đặt trước trong cùng một chứng từ giao dịch. Không chấp nhận việc nộp tiền mua hồ sơ nhầm sang tài khoản tiếp nhận tiền đặt trước.

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

5.1. Đăng ký tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu tham gia đấu giá, đáp ứng điều kiện theo quy định tại mục 4.1.1, khoản 4.1, Điều 4 Quy chế này chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4.2, Điều 4 Quy chế này và thực hiện nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian và địa điểm quy định tại Thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá.

5.2. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ tham gia đấu giá phải có đơn xin rút hồ sơ tham gia đấu giá gửi đến Công ty Đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam, khoản tiền đặt trước đã nộp được hoàn trả lại chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá xin rút hồ sơ tham gia đấu giá chỉ được nhận lại khoản tiền đặt trước đã nộp.

5.3. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá QSD đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và Phương án đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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, nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá và phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá.

- Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

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

- Ngày, giờ bắt đầu: 8h00 ngày 12/12/2025

- Ngày, giờ hết hạn: 17h00 ngày 24/12/2025

Thông tin nộp tiền đặt trước: Người tham gia nộp tiền đặt trước vào một trong 03 tài khoản sau:

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



STK: 1110 0287 9654
Vietinbank – Chi nhánh
Đông Anh



STK: 0511 666 88888
LP Bank – Chi nhánh
Đông Anh



STK: 8012 8187 200 001
Nam Á Bank – Chi nhánh
Đông Anh

Nội dung chuyển khoản: Tên người tham gia đấu giá, Số CCCD nộp tiền đặt trước “số lượng thửa đất” tại xã Nại Châu hoặc xã Liên Mạc.

Ví dụ: Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền 01 thửa đất tại Nại Châu.

Nguyễn Văn A 0100321456 nộp tiền 01 thửa đất tại Liên Mạc.

*** Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt. Trường hợp đăng ký nhiều thửa đất và nộp tiền cộng gộp thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền đặt trước cho toàn bộ các thửa đất đã ghi trên Phiếu đăng ký tham gia đấu giá. Nếu nộp gộp mà thiếu tiền thì toàn bộ hồ sơ các thửa đất đã đăng ký được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá. Không chấp nhận việc nộp tiền đặt trước vào tài khoản khác 03 số tài khoản quy định nêu trên hoặc nộp nhằm tiền đặt trước vào tài khoản tiếp nhận tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Các chi phí phát sinh liên quan đến việc nộp tiền, chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu phí theo mức quy định của các Tổ chức tín dụng/ Ngân hàng.

- Người tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá được “Báo có” tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 24/12/2025.

- **Tất cả các trường hợp “Báo có” sau 17 giờ 00 phút ngày 24/12/2025 được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.**

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

- Thời gian tổ chức đấu giá (dự kiến): 08 giờ 30 phút ngày 29/12/2025 (thứ Hai).

- Địa điểm đấu giá (dự kiến): Tại Hội trường UBND xã Yên Lãng (thôn 1, xã Yên Lãng, TP. Hà Nội).

*** Lưu ý:**

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

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

- **Người tham gia đấu giá phải có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá chậm nhất vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 29/12/2025 để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.**

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản được đăng tải công khai, **ĐỀ NGHỊ** người tham gia đấu giá tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người tham gia đấu giá không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC, HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ.

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

8.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá qua 02 (vòng) đấu giá theo từng thửa đất.

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

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

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

*** Tại buổi tổ chức phiên đấu giá:**

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

Cuộc đấu giá được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp qua 02 (hai) vòng tại phiên đấu giá theo từng thửa đất, theo phương thức trả giá lên.

*** Tại vòng đấu giá số 01:** Người tham gia được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký tham

gia đấu giá (Người tham gia đấu giá chỉ phải ghi giá trả trên tờ phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên).

Tất cả những người nộp hồ sơ tham gia đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá thực hiện trả giá tại vòng đấu giá số 01 tối thiểu bằng giá khởi điểm cộng 01 bước giá và tối đa không quá 02 bước giá.

Bước giá vòng đấu giá số 01 là: 25.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông)

- Người tham gia thực hiện ghi trả giá tại vòng đấu đầu tiên theo công thức:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm ban đầu đưa ra đấu giá + 01 bước giá hoặc tối đa 02 bước giá.

+ Ví dụ về giá trả hợp lệ tại vòng đấu giá số 01:

Ký hiệu thửa đất	Giá khởi điểm vòng đấu 01 (đồng)	Bước giá vòng đấu 01 (đồng)	Giá trả hợp lệ tại vòng đấu số 01: GKĐ + 01 bước giá	Giá trả hợp lệ tại vòng đấu số 01: GKĐ + 02 bước giá
01	5.604.000	25.000.000	30.604.000 đ/m ²	55.604.000 đ/m ²
LK4-11	7.530.000	25.000.000	32.530.000 đ/m ²	57.530.000 đ/m ²

- Trường hợp ngay tại vòng đấu giá số 01, người tham gia đấu giá viết “không tiếp tục trả giá” hoặc nội dung tương tự về việc không tiếp tục trả giá vào tờ phiếu trả giá của mình, không ghi giá trả, trả giá bằng hoặc thấp hơn giá khởi điểm, trả sai bước giá, giá trả hợp lệ nhưng phiếu trả giá không được ký và ghi rõ họ tên hoặc trả giá vượt quá 02 (hai) bước giá quy định thì người tham gia không được tham gia đấu giá ở vòng đấu giá thứ 02 đối với thửa đất có những nội dung như trên.

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

- Điều kiện được tham gia vòng đấu giá số 02: Là người tham gia có phiếu trả giá hợp lệ (được ký và ghi rõ họ tên) và có giá trả hợp lệ (Giá khởi điểm + 01 bước giá hoặc tối đa 02 bước giá).

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

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

- Bước giá áp dụng tại vòng đấu giá số 02 cho tất cả các thửa đất đấu giá là: 1.000.000đ/m² (Một triệu đồng trên một mét vuông).

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 02 + n lần bước giá của vòng đấu giá số 02 (n là số tự nhiên và n = 1,2,3,4.....vv).

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

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất và bằng nhau, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để 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 đấu giá số 02, nếu chỉ có duy nhất 01 (một) người trả giá hợp lệ cao nhất, thì đấu giá viên xác định người đó là người trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu giá số 02, nếu bất kỳ thửa đất nào không có người tham gia đấu giá trả giá (*tất cả người tham gia đều ghi vào phiếu trả giá của mình nội dung “không tiếp tục trả giá” hoặc ghi nội dung tương tự về việc không tiếp tục trả giá hoặc không ghi giá trả, trả giá bằng hoặc trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu số 02, trả sai bước giá hoặc trả giá hợp lệ nhưng phiếu không được ký và ghi rõ họ tên*) thì xét giá tại vòng đấu giá số 01. Nếu tại vòng đấu giá số 01 có nhiều người có mức giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau thì thực hiện bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

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

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

- Thời gian viết Phiếu trả giá và bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu cho mỗi vòng đấu giá là: không quá 30 (hai mươi) phút. Thời gian cụ thể của từng vòng đấu sẽ được Đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

+ **Giá trả hợp lệ:** là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá 02 cộng với số nguyên lần bước giá (giá trả phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng). Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng sai bước giá thì phiếu trả giá đó được xác định là phiếu không hợp lệ và không được xét giá của thửa đất đó.

+ Ví dụ về giá trả hợp lệ tại vòng đấu giá số 02:

Ký hiệu thửa đất	Giá khởi điểm vòng đấu 02 (đồng)	Bước giá vòng đấu 02 (đồng)	Giá trả hợp lệ tại vòng đấu số 02: GKĐ V2 + ít nhất 01 bước giá (không hạn chế số bước giá tối đa)
01	30.604.000	1.000.000	31.604.000 đ/m ² ; 32.604.000 đ/m ² ...
LK4-11	32.530.000	1.000.000	33.530.000 đ/m ² ; 34.530.000 đ/m ² ...

Hoặc

Ký hiệu thửa đất	Giá khởi điểm vòng đấu 02 (đồng)	Bước giá vòng đấu 02 (đồng)	Giá trả hợp lệ tại vòng đấu số 02: GKĐ V2 + ít nhất 01 bước giá (không hạn chế số bước giá tối đa)
01	55.604.000	1.000.000	56.604.000 đ/m ² ; 57.604.000 đ/m ² ...
LK4-11	57.530.000	1.000.000	58.530.000 đ/m ² ; 59.530.000 đ/m ² ...

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

- **Xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá:**

+ **Người trúng đấu giá:** Là người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất tại vòng đấu giá số 02 hoặc vòng đấu giá số 01 trong trường hợp vòng đấu giá số 02 không còn ai tham gia trả giá.

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

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

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

8.2.4. Xử lý tình huống phát sinh:

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 01, người tham gia đấu giá trả giá vượt quá số bước giá quy định thì giá trả đó được coi là không hợp lệ và giá trả đó không được làm căn cứ xác định là giá khởi điểm của vòng đấu giá số 02; người có giá trả đó không được nhận phiếu trả giá tại vòng đấu giá số 02.

- Trường hợp, đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà ngay tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp, giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì thừa đất đó được coi là đấu giá không thành.

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

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá (*Theo quy định tại Khoản 2 Điều 44 Luật đấu giá tài sản*)

8.2.5. Biên bản đấu giá.

Diễn biến của cuộc đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá; đại diện người có tài sản đấu giá; đại diện người tham gia đấu giá. Nếu người trúng đấu giá không ký biên bản đấu giá được coi là từ chối kết quả trúng đấu giá, không được nhận lại tiền đặt trước.

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

9.1. Xử lý tiền đặt trước đấu giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

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

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

- Ký Biên bản đấu giá.

- Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất do cơ quan thuế ban hành.

- Nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

- Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định, xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khi xây dựng xong công trình, người trúng đấu giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật khu đất ban đầu, nếu gây ra hư hỏng.

- Liên hệ với các cơ quan chức năng để ký kết hợp đồng sử dụng điện sinh hoạt, hệ thống nước sạch (nếu có) và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong lô đất.

- Thực hiện đúng các cam kết đã ký kết trong quá trình nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 11: HÌNH THỨC, THỜI HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

11.1. Hình thức nộp:

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

11.2. Thời gian nộp tiền trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất theo thời hạn được quy định trên thông báo của cơ quan thuế.

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

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

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

ĐIỀU 13: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ.

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

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên, không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào;

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

Các trường hợp vi phạm, tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy chế đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 14: XỬ LÝ VI PHẠM

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật (*Điều 70 Luật đấu giá tài sản 2016*).

- Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật (*Điều 71 Luật đấu giá tài sản 2016*).

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

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

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

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

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

- Khoản tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá chỉ được trả lại trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với người có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

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

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

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản được đăng tải công khai, ĐỀ NGHỊ các khách hàng tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của khách hàng không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

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

ĐIỀU 16: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

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

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

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

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

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



Số: /QĐ-UBND

Mê Linh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất
tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

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 năm 2024;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15); số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính 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 Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu giá tài sản; số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 22/12/2020 của Hội đồng nhân dân huyện Mê Linh về phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án sử dụng vốn đầu tư công của huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 06/KH-UBND ngày 06/01/2025 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn huyện Mê Linh;

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 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND 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 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 2684/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 về việc giao 24.606,3 m² đất tại xã Chu Phan, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 2653/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 về phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của dự án; số 3841/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 về việc phê duyệt dự án;

Căn cứ Văn bản số 867/UBND-QLĐT ngày 03/4/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc chấp thuận Quy hoạch chi tiết rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) điều chỉnh tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 206/TTr-TNMT ngày 25/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh.

(chi tiết theo phương án đính kèm)

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đô thị, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi cục Trưởng Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn - Mê Linh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Chu Phan, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để t/hiện);
- Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Lưu: VT.TNMT.(Khánh).

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

Lê Văn Khương

Mê Linh, ngày tháng năm 2025

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 87 thửa đất
tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh**

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND huyện)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15); số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính 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 Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu giá tài sản; số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Kế hoạch số 06/KH-UBND ngày 06/01/2025 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn huyện Mê Linh;

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 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND 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 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 2684/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 về việc giao 24.606,3 m² đất tại xã Chu Phan, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 2653/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 về phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh; số 3841/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 về việc phê duyệt dự án;

Căn cứ Văn bản số 867/UBND-QLĐT ngày 03/4/2024 của UBND huyện Mê Linh về việc chấp thuận Quy hoạch chi tiết rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) điều chỉnh tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quy định và văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. TỔNG QUAN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

1. Đơn vị tổ chức đấu giá

UBND huyện Mê Linh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện việc đấu giá; lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này quy định trình tự, thủ tục, phương thức, hình thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

3. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật

3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

- Phía Đông Bắc giáp tuyến đường đê thát xã (Đê Sông Hồng - tỉnh lộ 308);
- Phía Đông Nam giáp chân đê Sông Hồng;
- Các phía còn lại giáp đất nông nghiệp;

3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất:

+ Cho phép thực hiện các thủ tục đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá QSD đất song song với việc hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án; Tuy nhiên đảm bảo pháp lý theo quy định để giao đất cho người trúng đấu giá QSD đất khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- Tổng diện tích khu đất: 24.606,3 m².
- Đất phạm vi đấu giá: 9.163,33 m² được chia làm 87 thửa.
- Đất ở để bố trí nhà ở xã hội: 2.290,93 m².
- Đất cây xanh, giao thông, TDTT.....: 13.152,04 m².

3.3. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đấu giá như sau:

STT	Tên lô đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
I	ĐG-01	12	1.305,06	1.140,48	87,39	3,00
1	Từ Lô 01 đến Lô 05	5	100,00	90,00	90,00	3,00
2	Lô 06	1	130,05	109,23	83,99	3,00
3	Từ Lô 07 đến Lô 11	5	100,00	90,00	90,00	3,00
4	Lô 12	1	175,01	131,25	75,00	3,00
II	ĐG-02	20	2.094,70	1.855,30	88,57	3,00
1	Lô 13	1	124,87	106,17	85,03	3,00
2	Từ Lô 14 đến Lô 22	9	100,00	90,00	90,00	3,00
3	Lô 23	1	169,83	129,13	76,03	3,00
4	Từ Lô 24 đến Lô 32	9	100,00	90,00	90,00	3,00
III	ĐG-03	22	2.309,26	2.042,43	88,45	3,00
1	Từ Lô 33 đến Lô 42	10	100,00	90,00	90,00	3,00
2	Lô 43	1	177,64	132,29	74,47	3,00
3	Từ Lô 44 đến Lô 53	10	100,00	90,00	90,00	3,00
4	Lô 54	1	131,62	110,13	83,68	3,00
IV	ĐG-04	11	1.107,58	995,19	89,85	3,00
1	Từ Lô 55 đến Lô 64	10	100,00	90,00	90,00	3,00
2	Lô 65	1	107,58	95,19	88,48	3,00
V	ĐG-05	7	758,01	663,88	87,58	3,00
1	Lô 66	1	158,01	123,88	78,40	3,00
2	Từ Lô 67 đến Lô 72	6	100,00	90,00	90,00	3,00
VI	ĐG-06	8	841,77	745,75	88,59	3,00

1	Từ Lô 73 đến Lô 79	7	100,00	90,00	90,00	3,00
2	Lô 80	1	141,77	115,75	81,65	3,00
VII	DG-07	7	746,95	658,46	88,15	3,00
1	Lô 81	1	146,95	118,46	80,61	3,00
2	Từ Lô 82 đến Lô 87	6	100,00	90,00	90,00	3,00

4. Mục đích, thời gian và hình thức sử dụng đất

- Mục đích sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

5. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá và giá trị thu được

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ tháng 3 năm 2025 đến khi hoàn thành đấu giá hết các thửa đất.

- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 180 tỷ đồng; Số tiền trên sẽ thu nộp vào ngân sách nhà nước sau đó UBND huyện điều tiết theo quy định.

- Phương thức lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá: thực hiện theo điều 56 Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các quy định hiện hành.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất đăng Thông báo lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia; cổng thông tin điện tử huyện Mê Linh và lựa chọn trên cơ sở các tiêu chí mời tham gia.

6. Nguồn kinh phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo Thông tư 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 và các quy định của pháp luật hiện hành.

III. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

1.1. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc cơ bản sau:

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

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham

gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên.

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

1.2. Điều kiện tổ chức đấu giá

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

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

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

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

2.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

c) Người được chủ sở hữu tài sản uỷ 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 có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

e) Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại mục 1.

2.3. 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 dự phiên đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dim 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.

2.4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại Phương án này.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

3.1. Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của các khách hàng sẽ được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cho vào hòm, khóa kín, niêm phong. Trước khi tổ chức đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức mở niêm phong hòm đựng hồ sơ, bóc phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất, lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Căn cứ vào số lượng người tham gia đấu giá để sắp xếp thời gian tổng hợp, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho phù hợp.

3.2. 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 tham gia đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

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

4. Giá khởi điểm, bước giá

4.1. Giá khởi điểm:

Là giá khởi điểm đấu giá đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt, được thông báo công khai trước phiên đấu giá.

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

4.2. Bước giá:

Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu là: 5.000.000 đồng/01 bước (*Bằng chữ: Năm triệu đồng trên một bước giá*) và không giới hạn số lần tăng lên của bước giá tại mỗi vòng đấu giá.

5. Hình thức, phương thức đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 40 Luật đấu giá tài sản*)

5.1. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 05, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 04 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

5.2. Phương thức đấu giá

Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

6. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

- 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 khu đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.”

7. Quy định về tiền mua hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước tham gia đấu giá

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải nộp tiền mua hồ sơ và phải nộp tiền đặt trước, số tiền đặt trước không quá 20% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (*chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá*).

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá.

Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có 03 tài khoản ngân hàng để nhận khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào 01 trong 03 tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (*thông tin cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá*). Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

Người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức tịch thu tiền đặt trước; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản hoặc bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 9 điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

Người tham gia đấu giá có quyền 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, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

8. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

8.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu quy hoạch khu đất, mục đích sử dụng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất.
- Sơ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá.
- Quy định về điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Thời gian xem xét thực địa.

8.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản (ghi đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Phiếu đăng ký ghi rõ số hiệu thửa đất tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Phiếu đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Phiếu đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia phiên đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

- Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);
- Chứng từ xác định khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).
- Hồ sơ tham gia đấu giá được bỏ vào phong bì A4 để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.
- Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất.

Trường hợp các Giấy tờ không công chứng hoặc chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.”

9. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 35, 38, 57 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Thời gian niêm yết việc đấu giá QSD đất, bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy

định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ, thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước thực hiện theo quy định hiện hành và theo Thông báo mời tham gia đấu giá của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

10. Cách xác định người trúng đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

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

+ Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành (*phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản*); phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

+ Giá trả hợp lệ: là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá (giá trả phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng). Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

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

*** Cách thức xác định người trúng đấu giá**

+ Người trúng đấu giá: là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất sau khi đã thực hiện qua **05** vòng đấu giá bắt buộc. Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 05, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 04 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

+ Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và 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.

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

Trường hợp người tham gia đấu giá trả dưới giá khởi điểm thì không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

11. Xử lý các trường hợp phát sinh trong phiên đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 44,50,51 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

11.1. Rút lại giá đã trả

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.

11.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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 đối với thửa đất đó.

Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá) và đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá liền kề đó.

Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì Đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó, đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trường hợp 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 đối với thửa đất đó thì cuộc đấu giá không thành.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

11.3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

** Giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất đưa ra đấu giá.*

IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ PHIÊN ĐẤU GIÁ

12. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Những hành vi sau đây bị coi là vi phạm Phương án đấu giá, bị xử lý tịch thu tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách tham dự đấu giá.

a) Đã nộp khoản 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.

e) Bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại Mục 15 của Phương án đấu giá này.

13. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

13.1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây

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

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

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

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại tiền đặt trước;

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ trong trường hợp dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.

- 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;

13.2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng trong quá trình đầu tư, xây dựng và thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.

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

sử dụng đất.

14. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

14.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ gửi phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc.

14.2. Ủy ban nhân dân huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

15. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020)

15.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện, cơ quan Thuế cùng cấp gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

15.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

- Trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Trong thời hạn là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

16.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, thị trấn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

16.2. Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

17. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khoản 9 điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024)

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện hủy quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt cọc của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

- Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

18. Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện

18.1. Người tham gia đấu giá vi phạm Phương án đấu giá này, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Phương án đấu giá và quy định của pháp luật.

18.2. Người trúng giá được bàn giao đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

18.3. Bên tổ chức đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

18.4. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, gây thiệt hại cho Nhà nước và những người tham gia đấu giá, vi phạm quy chế về quản lý, sử dụng đất đai, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

18.5. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai; Luật Dân sự; Luật đấu giá tài sản.

19. Tổ chức thực hiện

19.1. UBND các xã, thị trấn nơi có đất đấu giá có trách nhiệm quản lý đất đai, mốc giới tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

19.2. Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét, giải quyết.

Trung tâm Phát triển quỹ đất, các phòng, ban, ngành liên quan, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Phương án này./.

Số: /QĐ-UBND

Yên Lãng, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN LÃNG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 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 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 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND 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 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 2684/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 về việc giao 24.606,3 m² đất tại xã Chu Phan, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh; số 3536/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 về việc thành lập Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng trực thuộc UBND xã, phường sau sắp xếp trên cơ sở tổ chức lại các Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng cấp huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 672/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 về việc phê duyệt phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 87 thửa đất ở tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh; số 812/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 về việc phê duyệt Phương án đấu giá

quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội).

Xét đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng tại Tờ trình số 281/TTr-BQLDA ngày 09/12/2025 và phòng Kinh tế tại Tờ trình số 638/TTr-KT ngày 10/12/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X7, thôn Nại Châu, xã Yên Lãng được ban hành kèm theo Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND huyện Mê Linh, như sau:

1. Điều chỉnh khoản 4 phần III như sau:

4.1. Giá khởi điểm:

- Giá khởi điểm vòng đấu giá số 01: là giá khởi điểm đấu giá đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt tại Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 là 5.604.000 đồng/m² (Năm triệu sáu trăm linh bốn nghìn đồng trên một mét vuông).

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

4.2. Bước giá:

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 25.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Hai mươi lăm triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 1.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Một triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

2. Sửa đổi mục 5.1 khoản 5 phần III như sau:

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

3. Sửa đổi mục 10 phần III như sau:

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

- Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản); phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ

được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

+ Giá trả hợp lệ vòng đấu giá số 01: là giá ghi trong phiếu trả giá, tối thiểu bằng giá khởi điểm + **01** bước giá.

+ Giá trả hợp lệ vòng đấu giá số 02 trở đi: là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm của vòng đấu + n lần bước giá 1.000.000 đồng/m² (n là số nguyên lớn hơn hoặc bằng 1: n=1,2,3,4,5,...).

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả bằng; dưới giá khởi điểm; trả cao hơn giá khởi điểm nhưng sai bước giá thì phiếu trả giá đó được xác định là phiếu không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

- Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và cao nhất so với giá khởi điểm.

*** Cách thức xác định người trúng đấu giá**

Người trúng đấu giá:

- Là người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất tại vòng đấu giá số 02 hoặc vòng đấu giá số 01 trong trường hợp vòng đấu giá số 02 không còn ai tham gia trả giá.

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau. Đấu giá viên hỏi những người đó có đấu giá tiếp hay không, nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau. Đấu giá viên hỏi những người đó đấu giá tiếp hay không, nếu có từ 01 người trở lên có nhu cầu đấu giá tiếp thì tiếp tục đấu giá. Người trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá hoặc người trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá nếu vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá liền kề trước vòng đấu giá cuối cùng có từ 02 người trở lên trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

Các nội dung khác được giữ nguyên theo Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND huyện Mê Linh.

Điều 2. Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này 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, Trưởng Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội, Trưởng phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước khu vực I, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để t/hiện);
- Các Đ/c Phó Chủ tịch UBND xã;
- Lưu: VT.KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Khương

Số: /QĐ-UBND

Mê Linh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15); số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính 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 Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu giá tài sản; số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Kế hoạch số 06/KH-UBND ngày 06/01/2025 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND 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 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 1616/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 về việc giao 75.617,6 m² đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Quyết định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội: số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 5241/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 161 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 4597/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 về việc huỷ kết quả trúng đấu giá QSD đất đối với người trúng đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Mê Linh.

Xét đề nghị của phòng Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 284/TTr-NNMT ngày 18/03/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (chi tiết theo phương án đính kèm).

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường, Kinh tế, Hạ tầng và đô thị, Giám đốc

Trung tâm Phát triển quỹ đất, Đội thuế liên huyện Sóc Sơn - Mê Linh, Trưởng phòng giao dịch số 11-Kho bạc Nhà nước khu vực I, Chủ tịch UBND xã Liên Mạc, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (để t/hiện);
- Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Lưu: VT.NNMT.(Thịnh).

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

Lê Văn Khương

Mê Linh, ngày tháng năm 2025

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 04 thửa đất tại
khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh**
(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND huyện)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15); số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính 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 Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu giá tài sản; số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Kế hoạch số 06/KH-UBND ngày 06/01/2025 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND 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 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 1616/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 về việc giao 75.617,6 m² đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Quyết định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội: số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 4597/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 về việc huỷ kết quả trúng đấu giá QSD đất đối với người trúng đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Mê Linh; số 977/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất đối với 04 thửa đất ở tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quy định và văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. TỔNG QUAN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

1. Đơn vị tổ chức đấu giá

UBND huyện Mê Linh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện việc đấu giá; lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này quy định trình tự, thủ tục, phương thức, hình thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

3. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật

3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc;

- Phía Bắc giáp trường mầm non và dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- Phía Đông giáp khu đất canh tác nông nghiệp thôn Xa Mạc;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc.

3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất: Cho phép thực hiện các thủ tục đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá QSD đất song song với việc hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án; Tuy nhiên đảm bảo pháp lý theo quy định để giao đất cho người trúng đấu giá QSD đất khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 5.878,86 m², trong đó:
- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 75.617,6 m², trong đó:
 - + Diện tích đất ở: 18.603,88 m² quy hoạch thành 161 thửa đất;
 - + Đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng nhà ở xã hội; đất nhà trẻ, mẫu giáo, đất bãi đỗ xe: 12.426,84 m²;
 - + Đất mương thủy lợi, cây xanh, thể dục thể thao, hành lang hạ tầng kỹ thuật: 44.586,88 m².

Khu đất đã được tổ chức đấu giá, tuy nhiên đến nay còn 04 thửa đất đấu giá chưa thành (LK4-11, BT1-12, BT3-08, BT3-09).

3.3. Bảng chỉ tiêu sử dụng đất đấu giá như sau:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA
1	LK4-11	95,0	70,30	74,0	4,0
2	BT1-12	190,4	95,2	50,0	3,0
3	BT3-08	180,0	90,0	50,0	3,0
4	BT3-09	180,0	90,0	50,0	3,0

4. Mục đích, thời gian và hình thức sử dụng đất

- Mục đích sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

5. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá và giá trị thu được

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ tháng 4 năm 2025 đến khi hoàn thành đấu giá hết các thửa đất.

- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 16 tỷ đồng; Số tiền trên sẽ thu nộp vào ngân sách nhà nước sau đó UBND huyện điều tiết theo quy định.

- Phương thức lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên

đấu giá: thực hiện theo điều 56 Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các quy định hiện hành.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất đăng Thông báo lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia; cổng thông tin điện tử huyện Mê Linh và lựa chọn trên cơ sở các tiêu chí mời tham gia.

6. Nguồn kinh phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo Thông tư 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 và các quy định của pháp luật hiện hành.

III. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

1.1. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc cơ bản sau:

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

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

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

1.2. Điều kiện tổ chức đấu giá

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

Đối tượng tham gia đấu giá: Người có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 125 Luật Đất đai 2024 và có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá và có đăng ký tham gia đấu giá thông qua

việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện phiên đấu giá tài sản theo quy định.

2.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

c) Người được chủ sở hữu tài sản uỷ 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 có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

e) Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại mục 1.

2.3. 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 dự phiên đấu giá;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dim 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.

2.4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá

- Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại Phương án này.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

3.1. Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của các khách hàng sẽ được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản cho vào hòm, khóa kín, niêm phong. Trước khi tổ chức đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức mở niêm phong hòm đựng hồ sơ, bóc phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất, lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Căn cứ vào số lượng người tham gia đấu giá để sắp xếp thời gian tổng hợp, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho phù hợp.

3.2. 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 tham gia đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

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

4. Giá khởi điểm, bước giá

4.1. Giá khởi điểm:

Giá khởi điểm để đấu giá do UBND huyện Mê Linh phê duyệt.

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

4.2. Bước giá:

Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu là: 5.000.000 đồng/01 bước (*Bằng chữ: Năm triệu đồng trên một bước giá*) và không giới hạn số lần tăng lên của bước giá tại mỗi vòng đấu giá.

5. Hình thức, phương thức đấu giá *(Thực hiện theo quy định tại Điều 40 Luật đấu giá tài sản)*

5.1. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá và tối thiểu qua 05 vòng đấu giá bắt buộc; trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 05, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 04 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Việc bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

5.2. Phương thức đấu giá

Đấu giá theo phương thức trả giá lên.

6. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá *(Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).*

- 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 khu đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

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

7. Quy định về tiền mua hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước tham gia đấu giá

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải nộp tiền mua hồ sơ và phải nộp tiền đặt trước, số tiền đặt trước không quá 20% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm *(chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá)*.

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá.

Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có 03 tài khoản ngân hàng để nhận khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào 01 trong 03 tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản *(thông tin cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá)*. Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số

tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

Người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức tịch thu tiền đặt trước; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản hoặc bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 9 điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

Người tham gia đấu giá có quyền 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, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

8. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

8.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu quy hoạch khu đất, mục đích sử dụng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất.
- Sơ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá.
- Quy định về điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Thời gian xem xét thực địa.

8.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản (ghi đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Phiếu đăng ký ghi rõ số hiệu thửa đất tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Phiếu đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Phiếu đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia phiên đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

- Bản sao Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);
- Chứng từ xác định khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).
- Hồ sơ tham gia đấu giá được bỏ vào phong bì A4 để nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.
- Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất.

Trường hợp các Giấy tờ không công chứng hoặc chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.”

9. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 35, 38, 57 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

Thời gian niêm yết việc đấu giá QSD đất, bán và tiếp nhận hồ sơ đấu giá thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ, thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước thực hiện theo quy định hiện hành và theo Thông báo mời tham gia đấu giá của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

10. Cách xác định người trúng đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản).

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

+ Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản); phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

+ Giá trả hợp lệ: là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá (giá trả phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng). Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

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

*** Cách thức xác định người trúng đấu giá**

+ Người trúng đấu giá: là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất sau khi đã thực hiện qua **05** vòng đấu giá bắt buộc. Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 05, đã có mức trả giá hợp lệ cao nhất tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 04 bước giá, thì xác định là người trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

+ Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và 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.

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

Trường hợp người tham gia đấu giá trả dưới giá khởi điểm thì không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

11. Xử lý các trường hợp phát sinh trong phiên đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 44,50,51 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản)

11.1. Rút lại giá đã trả

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.

11.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc 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 đối với thửa đất đó.

Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá) và đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá liền kề đó.

Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì Đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó, đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả

cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trường hợp giá liên kế cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liên kế không chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì cuộc đấu giá không thành.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

11.3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (*Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

** Giá liên kế và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất đưa ra đấu giá.*

IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ PHIÊN ĐẤU GIÁ

12. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (*Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

Những hành vi sau đây bị coi là vi phạm Phương án đấu giá, bị xử lý tịch thu tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách tham dự đấu giá.

a) Đã nộp khoản 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.

e) Bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại Mục 15 của Phương án đấu giá này.

13. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá (*Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*).

13.1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây

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

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.
- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại tiền đặt trước;
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ trong trường hợp dừng hoặc tạm hoãn tổ chức phiên đấu giá QSD đất.
- 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;

13.2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng trong quá trình đầu tư, xây dựng và thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

14. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

14.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ gửi phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc.

14.2. Ủy ban nhân dân huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

15. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

15.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện, cơ quan Thuế cùng cấp gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

15.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

- Trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- Trong thời hạn là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

16.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, thị trấn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

16.2. Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

17. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Khoản 9 điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024)

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện huỷ quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt cọc của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

- Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

18. Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện

18.1. Người tham gia đấu giá vi phạm Phương án đấu giá này, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Phương án đấu giá và quy định của pháp luật.

18.2. Người trúng đấu giá được bàn giao đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

18.3. Bên tổ chức đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

18.4. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, gây thiệt hại cho Nhà nước và những người tham gia đấu giá, vi phạm quy chế về quản lý, sử dụng đất đai, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

18.5. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai; Luật Dân sự; Luật đấu giá tài sản.

19. Tổ chức thực hiện

19.1. UBND các xã, thị trấn nơi có đất đấu giá có trách nhiệm quản lý đất

đai, mốc giới tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

19.2. Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét, giải quyết.

Trung tâm Phát triển quỹ đất, các phòng, ban, ngành liên quan, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Phương án này./.

Số: /QĐ-UBND

Yên Lãng, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc sửa đổi một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc,
xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ YÊN LÃNG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày
27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số
01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;
số 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 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 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về
việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày
31/12/2019 của UBND 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 01/01/2020 đến ngày
31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày
07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 2684/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 về
việc giao 24.606,3 m² đất tại xã Chu Phan, huyện Mê Linh cho UBND huyện Mê
Linh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X7, thôn
Nại Châu, xã Chu Phan, huyện Mê Linh; số 3536/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 về
việc thành lập Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng trục thuộc UBND xã, phường
sau sắp xếp trên cơ sở tổ chức lại các Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng cấp
huyện và Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 977/QĐ-UBND ngày
11/3/2025 về việc phê duyệt phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng
đất đối với 04 thửa đất ở tại điểm đấu giá khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc,
xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 1239/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 về việc phê
duyet Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng*

Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (nay là xã Yên Lãng, thành phố Hà Nội);

Xét đề nghị của Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng tại Tờ trình số 282/TTr-BQLDA ngày 09/12/2025 và phòng Kinh tế tại Tờ trình số 639/TTr-KT ngày 12/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Yên Lãng được ban hành kèm theo Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND huyện Mê Linh, như sau:

1. Điều chỉnh khoản 4 phần III như sau:

4.1. Giá khởi điểm:

- Giá khởi điểm vòng đấu giá số 01: là giá khởi điểm đấu giá đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt tại Quyết định số 977/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 là 7.530.000 đồng/m² (Bảy triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

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

4.2. Bước giá:

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 01 là: 25.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Hai mươi lăm triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

- Bước giá áp dụng cho vòng đấu giá số 02 trở đi là: 1.000.000 đồng/01 bước giá/01m² (Một triệu đồng trên một bước giá trên một mét vuông).

2. Sửa đổi mục 5.1 khoản 5 phần III như sau:

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

3. Sửa đổi mục 10 phần III như sau:

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

- Phiếu trả giá hợp lệ: là phiếu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản); phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm cộng với

số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

+ Giá trả hợp lệ vòng đấu giá số 01: là giá ghi trong phiếu trả giá, tối thiểu bằng giá khởi điểm + **01** bước giá.

+ Giá trả hợp lệ vòng đấu giá số 02 trở đi: là giá ghi trong phiếu trả giá, bằng giá khởi điểm của vòng đấu + n lần bước giá 1.000.000 đồng/m² (n là số nguyên lớn hơn hoặc bằng 1: n=1,2,3,4,5,...).

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả bằng; dưới giá khởi điểm; trả cao hơn giá khởi điểm nhưng sai bước giá thì phiếu trả giá đó được xác định là phiếu không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

- Giá xét trúng đấu giá: là giá trả hợp lệ và cao nhất so với giá khởi điểm.

*** Cách thức xác định người trúng đấu giá**

Người trúng đấu giá:

- Là người duy nhất có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất tại vòng đấu giá số 02 hoặc vòng đấu giá số 01 trong trường hợp vòng đấu giá số 02 không còn ai tham gia trả giá.

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau. Đấu giá viên hỏi những người đó có đấu giá tiếp hay không, nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại vòng đấu giá số 02 có từ 02 người trở lên có giá trả hợp lệ cao nhất bằng nhau. Đấu giá viên hỏi những người đó đấu giá tiếp hay không, nếu có từ 01 người trở lên có nhu cầu đấu giá tiếp thì tiếp tục đấu giá. Người trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá hoặc người trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề vòng đấu giá cuối cùng là người trúng đấu giá nếu vòng đấu giá cuối cùng không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá liền kề trước vòng đấu giá cuối cùng có từ 02 người trở lên trả giá hợp lệ cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. Người bốc được thăm trúng đấu giá là người trúng đấu giá.

Các nội dung khác được giữ nguyên theo Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND huyện Mê Linh.

Điều 2. Giao Ban quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này 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, Trưởng Thuế cơ sở 18 thành phố Hà Nội, Trưởng phòng giao dịch số 11 - Kho bạc Nhà nước khu vực I, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (đề t/hiện);
- Các Đ/c Phó Chủ tịch UBND xã;
- Lưu: VT.KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Khương

Số: /QĐ-UBND

Mê Linh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu
Đông Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15); số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính 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 Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu giá tài sản; số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản, quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Kế hoạch số 06/KH-UBND ngày 06/01/2025 của UBND huyện Mê Linh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc Ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND 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

01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2023/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội; số 1616/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 về việc giao 75.617,6 m² đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Quyết định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội: số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 4597/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 về việc hủy kết quả trúng đấu giá QSD đất đối với người trúng đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Mê Linh; số 977/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 1239/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

Theo đề nghị phê duyệt Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh tại Tờ trình số 41/TTr-TTQĐ ngày 25/03/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và tại Tờ trình số 391/TTr-TNMT ngày 03/04/2025 của phòng Nông nghiệp và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, cụ thể như sau:

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

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá:

- Diện tích đấu giá: 645,4 m²;

- Số lượng thửa đất: 04 thửa, với những chỉ tiêu quy hoạch, cụ thể như sau:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA
1	LK4-11	95,0	70,30	74,0	4,0
2	BT1-12	190,4	95,2	50,0	3,0
3	BT3-08	180,0	90,0	50,0	3,0
4	BT3-09	180,0	90,0	50,0	3,0

1.2. Hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng các ô đất đấu giá là các ô đất trống đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

1.3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Các thửa đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

1.4. Thông tin quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:

Khu đất đấu giá được UBND huyện Mê Linh chấp thuận theo các Quyết định: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

2. Mục đích, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất:

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

2.2. Hình thức sử dụng đất: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

2.4. Đơn vị được UBND huyện Mê Linh giao tổ chức thực hiện đấu giá:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện - xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện có trách nhiệm lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, ký hợp đồng thuê tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất tại khu đất nêu trên theo đúng các quy định hiện hành và phương án được phê duyệt, đảm bảo đúng tiến độ kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các Phòng: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính - kế hoạch, Kinh tế hạ tầng và Đô thị, Tư pháp; Chánh Thanh tra huyện; Đội thuế liên huyện Mê Linh – Sóc Sơn; Trưởng phòng giao dịch số 11-Kho bạc nhà nước khu vực I; Giám đốc Trung tâm Phát

triển quỹ đất huyện Mê Linh; Giám đốc tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện đấu giá; Chủ tịch UBND xã Liên Mạc, Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

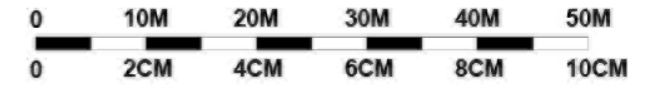
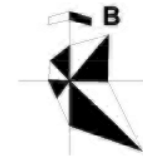
- Đ/c Chủ tịch UBND huyện;
- Như Điều 3 (để t/h) ;
- CPVP;
- Lưu VT, NNMT (10b).

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

Lê Văn Khương

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT - ĐÃ PHÊ DUYỆT (THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 2653/QĐ-UBND NGÀY 23/08/2019)

MẶT BẰNG CHIA LÔ - ĐIỀU CHỈNH



BẢNG THÔNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT (ĐIỀU CHỈNH)

STT	Tên lô đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (tần)
I	ĐG-01	12	1.305,06	1.140,48	87,39	3,00	2,82
1	Từ Lô 01 đến Lô 05	5	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
2	Lô 06	1	130,05	109,23	83,99	3,00	2,52
3	Từ Lô 07 đến Lô 11	5	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
4	Lô 12	1	175,01	131,25	75,00	3,00	2,25
II	ĐG-02	20	2.094,70	1.855,30	88,57	3,00	2,66
1	Lô 13	1	124,87	106,17	85,03	3,00	2,55
2	Từ Lô 14 đến Lô 22	9	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
3	Lô 23	1	169,83	129,13	76,03	3,00	2,28
4	Từ Lô 24 đến Lô 32	9	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
III	ĐG-03	22	2.309,26	2.042,43	88,45	3,00	2,65
1	Từ Lô 33 đến Lô 42	10	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
2	Lô 43	1	177,64	132,29	74,47	3,00	2,23
3	Từ Lô 44 đến Lô 53	10	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70

BẢNG THÔNG KÊ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC LÔ ĐẤT (ĐIỀU CHỈNH)

STT	Tên lô đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (tần)
IV	ĐG-04	11	1.107,88	995,19	89,85	3,00	2,70
1	Từ Lô 55 đến Lô 64	10	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
2	Lô 65	1	107,58	95,19	88,48	3,00	2,65
V	ĐG-05	7	788,01	663,88	84,24	3,00	2,63
1	Lô 66	1	198,01	123,88	62,56	3,00	2,35
2	Từ Lô 67 đến Lô 72	6	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
VI	ĐG-06	8	841,77	745,75	88,59	3,00	2,68
1	Từ Lô 73 đến Lô 79	7	100,00	90,00	90,00	3,00	2,70
2	Lô 80	1	141,77	115,75	81,65	3,00	2,45
VII	ĐG-07	7	746,95	663,88	88,88	3,00	2,64
1	Lô 81	1	146,95	118,46	80,61	3,00	2,42

Thổ canh xã C

