

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

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

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

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



HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây
dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà
Hội, huyện Thường Tín, TP Hà Nội**

**HỒ SƠ ĐẦU GIÁ TÀI SẢN ĐƯỢC ĐĂNG TẢI CÔNG
KHAI THEO QUY ĐỊNH, ĐỀ NGHỊ CÁC KHÁCH HÀNG
THAM KHẢO KỸ TRƯỚC KHI NỘP HỒ SƠ
THAM GIA ĐẦU GIÁ**

Hà Nội, tháng 5/2025

MỤC LỤC
HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo đấu giá tài sản
2	Quy chế cuộc đấu giá
3	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
4	Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất
6	Sơ đồ mặt bằng thửa đất

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

**Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu
Thuy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội**

- 1. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:** 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 Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Thường Tín.

3. Đơn vị được giao thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín - Địa chỉ: Thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

4. Thông tin về tài sản đấu giá:

4.1.Tên tài sản: Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

4.1.1. Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất theo Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 19.389,8 m² đất tại xã Hà Hồi, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, cụ thể:

- Quy mô sử dụng đất: Theo Quyết định số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND Thành phố Hà Nội: “Trong tổng diện tích 19.389,8 m² đất có:… 9.576,6 m² (các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.4, OM.05, OM.06, OM.07) đất để đấu giá quyền sử dụng đất”.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - QH03 tỷ lệ 1/500, do Công ty TNHH Đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện Nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022, được UBND huyện Thường Tín chấp thuận kèm theo Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và Sơ đồ kèm theo Bản định vị tọa độ mốc giới ngày 14/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

4.1.2. Về hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hạ tầng được UBND huyện Thường Tín xây dựng đồng bộ theo quy hoạch.

4.2. Kế hoạch đầu giá quyền sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực:

4.2.1. Về kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất:

Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín đã được cập nhật trong:

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thường Tín được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2025.

- Danh mục các dự án, khu đất dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024, 2025 trên địa bàn huyện Thường Tín, được UBND Thành phố ban hành kèm theo Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024.

4.2.2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/500 phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất được UBND huyện Thường Tín phê duyệt ngày 23/6/2022, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- 9.576,6 m² đất xây dựng nhà ở liền kề được quy hoạch tại các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.04 có mật độ xây dựng là 90% tầng cao xây dựng 5 tầng và các ô đất có ký hiệu OM.05, OM.06, OM.07 có mật độ xây dựng lần lượt là 86%, 86%, 85% tầng cao xây dựng từ 3-5 tầng; số lượng nhà ở Liên kế là 85 căn;

- 1.769,7 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX.01, CX.06 (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 8.043,5 m² (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

4.3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 08/10/2024, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 5258/QĐ UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, với các nội dung chính như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Mục tiêu dự án:

+ Xây dựng đồng bộ khu nhà ở mới liền kề phù hợp với quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tối đa về vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

+ Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn.

+ Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín và Thành phố.

- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất quy hoạch: 19.389,8 m². Phạm vi để thực hiện dự án đấu giá bao gồm:

+ 9.576,6 m² đất xây dựng nhà ở Liên kế được quy hoạch tại các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.04 có mật độ xây dựng là 90% tầng cao xây dựng 5 tầng và các ô đất có ký hiệu OM.05, OM.06, OM.07 có mật độ xây dựng lần lượt là 86%, 86%, 85% tầng cao xây dựng từ 3-5 tầng; số lượng nhà ở Liên kế là 85 căn (phân khúc nhà ở

trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định, quy mô dân số: khoảng 215 người.

+ 1.769,7 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX.01, CX.06 (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

+ Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 8.043,5 m² (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: 307.295.156.000 đồng.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 - 2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình nhà ở đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá; Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định; Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định.

4.4. Giá khởi điểm, bước giá.

- Giá khởi điểm: Đơn giá áp dụng để đấu giá: đồng/m² (đồng trên một mét vuông)

+ Giá khởi điểm của vòng 01 là giá khởi điểm đấu giá để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín được phê duyệt (theo Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội) là **278.631.177.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tám tỷ, sáu trăm ba mươi một triệu, một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Tương ứng đơn giá là **29.095.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai mươi chín triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

+ Giá khởi điểm vòng 02 trở đi: bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

- Bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất là **200.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông). Bước giá được áp dụng cho tất cả các vòng đấu và phù hợp với công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5...)

4.5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

ĐI
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN KẾT
VIỆT
NAM

- Nhà đầu tư tham khảo quy chế đấu giá được đăng tải công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia: dgts.moj.gov.vn; và liên hệ qua điện thoại/Email của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được hướng dẫn mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (*Bằng chữ: Một triệu đồng một hồ sơ*)

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá (theo điểm c, khoản 1, Điều 55, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ): bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể là: **55.726.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu đồng*).

5. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc liên hệ trước với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thường Tín hoặc Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam để được hẹn lịch đi xem tài sản vào các ngày: từ 26/5/2025 đến 28/5/2025 (Buổi sáng: từ 09h00-10h00; buổi chiều: từ 14h30-15h30).

Địa điểm xem tài sản: tại thực địa khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Người đăng ký tham gia đấu giá tự tìm hiểu hoặc không tìm hiểu vị trí khu đất đấu giá phải tự chịu trách nhiệm về tình trạng khu đất nếu trúng đấu giá.

6. Hình thức, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

- Phương thức trả giá: theo phương thức trả giá lên.

- Cách thức tổ chức đấu giá: Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành nhiều vòng và tối thiểu phải qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến khi không còn Nhà đầu tư trả giá thì Nhà đầu tư cuối cùng có mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá. Việc xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện theo Quy chế cuộc đấu giá, phù hợp với Phương án đấu giá Quyền sử dụng đất đã được phê duyệt và tuân thủ quy định pháp luật.

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

- Thời gian, địa điểm: Từ 8h00 ngày 13/5/2025 đến 17h00 ngày 28/5/2025 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 Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Điều kiện, cách thức đăng ký:

+ Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

+ Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

+ Thực hiện đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian quy định tại Thông báo đấu giá tài sản.

a) Bảo đảm đủ các điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án;

Tổng mức đầu tư của dự án cụ thể như sau:

STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Tiền sử dụng đất	278.631.177.000	Căn cứ Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND TP Hà Nội
2	Vốn đầu tư xây dựng dự án dự kiến	307.295.156.000	Căn cứ Quyết định số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND TP Hà Nội (là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án; vốn đầu tư của dự án sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng).
	Tổng mức đầu tư	585.926.333.000	

Như vậy, Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội không thấp hơn: **20% x 585.926.333.000 đồng = 117.185.266.600 đồng** (Bằng chữ: Một trăm mười bảy tỷ một trăm tám mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng)

- Hồ sơ kèm theo chứng minh vốn chủ sở hữu và chứng minh theo một trong các hình thức sau:

+, Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+, Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+, Các giấy tờ khác có liên quan để chứng minh vốn chủ sở hữu theo quy định pháp luật.

- Các báo cáo do người tham gia đấu giá cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của người tham gia đấu giá mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với người tham gia đấu giá hoặc thành viên liên danh.

- Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

b) Tài liệu chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án Đầu tư xây dựng của Nhà đầu tư về việc thực hiện ít nhất 01 dự án nhà ở thấp tầng (Biệt thự, liền kề) hoặc căn hộ đã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng, các tài liệu cung cấp gồm: *Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về chấp thuận Chủ trương đầu tư của dự án; Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; Các tài liệu chứng minh dự án xây dựng nhà ở thấp tầng (Biệt thự, liền kề) hoặc căn hộ đã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật.*

c) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:

- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.

đ) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tính đến thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Việc xác định doanh nghiệp sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các khu đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

e) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

g) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

h) Phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

i) Các giấy tờ, tài liệu theo quy định tại khoản 4.3 Điều 4 Quy chế cuộc đấu giá.

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 bắt đầu: 08h00 ngày 13/5/2025.

- Thời gian hết hạn: 17h00 ngày 28/5/2025

(Lưu ý: Thời gian là các ngày làm việc trong tuần)

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, 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, KĐT Sài Đồng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, TP Hà Nội.

Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Hồ sơ tham gia đấu giá đáp ứng điều kiện theo mục 7 Thông báo này và khoản 4.3 Điều 4 Quy chế cuộc đấu giá kèm theo Thông báo này.

****, Lưu ý:***

+ Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải mang theo bản sao giấy đăng ký kinh doanh của tổ chức; nếu không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ.

+ Trên bìa hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải ghi rõ: Tên tổ chức/Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá; tên dự án đăng ký tham gia đấu giá.

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

- Thời gian bắt đầu: 08h00 ngày 13/5/2025

- Thời gian hết hạn: 17h00 ngày 11/6/2025

Khách hàng chuyển khoản hoặc nộp tiền vào một trong hai tài khoản Ngân hàng theo thông tin sau:

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

TK số:

801281871200001

Mở tại: Nam Á
Bank



TK số:

020099135558

Mở tại: Sacombank
Thường Tín

Nội dung: Tên tổ chức (Nhà đầu tư), nộp tiền đấu giá dự án tại khu Thụy Hòa 3

****Lưu ý:*** Khách hàng tự chịu phí chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước theo mức phí quy định của Ngân hàng (nếu có).

- Mọi khoản tiền đặt trước **“Báo có”** vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam sau **17h00’ ngày 11/6/2025** được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Công ty ĐGHD Đấu giá Việt Nam không có bất kỳ thỏa thuận nào với người tham gia đấu giá về việc nộp tiền vào sổ tài khoản khác sổ tài khoản đã được quy định tại Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá này.

Trường hợp đến 17 giờ 00 phút ngày 11/6/2025; số tiền đặt trước của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá không “Báo Có” hoặc “Báo Có” vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam sau thời hạn quy định nêu trên thì tổ chức đó không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

10. Thời gian xác định điều kiện tham gia đấu giá: từ ngày 29/5/2025 đến ngày 06/6/2025.

11. Thời gian thông báo đến các đơn vị tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Từ ngày 06/6/2025 đến ngày 10/6/2025.

12. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 13/6/2025 (Thứ Sáu) tại: Hội trường 18/8, Trụ sở Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín - địa chỉ: số 1 đường Thượng Phúc, thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

***, Lưu ý:**

- Trường hợp trước ngày tổ chức đấu giá, nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín và người tham gia đấu giá 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.

- Khách hàng tham gia phiên đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá vào lúc 08 giờ 00 phút để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.

Mọi chi tiết xin liên hệ: Trung tâm Phát triển quỹ đất Thường Tín hoặc Công ty đấu giá hợp danh đấu giá Việt Nam để được hướng dẫn, tư vấn và hỗ trợ.

- Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam, Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội. ĐT liên hệ: 024.39842728/ 0976 448 446.

- Trung tâm PTQĐ huyện Thường Tín; Địa chỉ: số 6 đường Dương Chính, Thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. ĐT liên hệ: 037.455.4023 (Mrs. Dung).

Nơi nhận:

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- UBND huyện Thường Tín;
- Trung tâm PTQĐ huyện Thường Tín;
- UBND xã Hà Hồi ;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Lưu hồ sơ.

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



Nguyễn Thị Thu Giang

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

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 27/6/2024 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 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;

Quyết định số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về chấp thuận chủ trương đầu tư;

Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 19.389,8m² đất tại xã Hà Hồi, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Quyết định số 2130/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Quyết định số 2410/QĐ-UBND ngày 08/5/2025 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký giữa Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

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

ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẦU GIÁ, GIÁ KHỞI ĐIỂM, BƯỚC GIÁ

1. Tên tài sản: Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở mới liên kế khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

1.1. Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất theo Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 19.389,8 m² đất tại xã Hà Hồi, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, cụ thể:

- Quy mô sử dụng đất: Theo Quyết định số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND Thành phố Hà Nội: “Trong tổng diện tích 19.389,8 m² đất có:... 9.576,6 m² (các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.4, OM.05, OM.06, OM.07) đất để đấu giá quyền sử dụng đất”.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - QH03 tỷ lệ 1/500, do Công ty TNHH Đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện Nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022, được UBND huyện Thường Tín chấp thuận kèm theo Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và Sơ đồ kèm theo Bản định vị tọa độ mốc giới ngày 14/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

1.2. Về hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hạ tầng được UBND huyện Thường Tín xây dựng đồng bộ theo quy hoạch.

2. Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực:

2.1. Về kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất:

Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín đã được cập nhật trong:

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thường Tín được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2025.

- Danh mục các dự án, khu đất dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024, 2025 trên địa bàn huyện Thường Tín, được UBND Thành phố ban hành kèm theo Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024.

2.2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/500 phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất được UBND huyện Thường Tín phê duyệt ngày 23/6/2022, khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- 9.576,6 m² đất xây dựng nhà ở liền kề được quy hoạch tại các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.04 có mật độ xây dựng là 90% tầng cao xây dựng 5 tầng và các ô đất có ký hiệu OM.05, OM.06, OM.07 có mật độ xây dựng lần lượt là 86%, 86%, 85% tầng cao xây dựng từ 3-5 tầng; số lượng nhà ở Liên kế là 85 căn;

- 1.769,7 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX.01, CX.06 (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).
- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 8.043,5 m² (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 08/10/2024, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 5258/QĐ UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, với các nội dung chính như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Mục tiêu dự án:

- + Xây dựng đồng bộ khu nhà ở mới liền kề phù hợp với quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tối đa về vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- + Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn.

- + Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín và Thành phố.

- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất quy hoạch: 19.389,8 m². Phạm vi để thực hiện dự án đấu giá bao gồm:

- + 9.576,6 m² đất xây dựng nhà ở Liên kế được quy hoạch tại các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.04 có mật độ xây dựng là 90% tầng cao xây dựng 5 tầng và các ô đất có ký hiệu OM.05, OM.06, OM.07 có mật độ xây dựng lần lượt là 86%, 86%, 85% tầng cao xây dựng từ 3-5 tầng; số lượng nhà ở Liên kế là 85 căn (phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định, quy mô dân số: khoảng 215 người.

- + 1.769,7 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX.01, CX.06 (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

- + Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 8.043,5 m² (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: 307.295.156.000 đồng.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 - 2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình nhà ở đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá; Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định; Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định.

4 Giá khởi điểm, bước giá.

- Giá khởi điểm: Đơn giá áp dụng để đấu giá: đồng/m² (đồng trên một mét vuông)

+ Giá khởi điểm của vòng 01 là giá khởi điểm đấu giá để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín được phê duyệt (theo Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND thành phố Hà Nội) là **278.631.177.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tám tỷ, sáu trăm ba mươi một triệu, một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Tương ứng đơn giá là **29.095.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai mươi chín triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

+ Giá khởi điểm vòng 02 trở đi: bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

- Bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất là **200.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên mét vuông). Bước giá được áp dụng cho tất cả các vòng đấu và phù hợp với công thức trả giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm của vòng đấu + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5...)

ĐIỀU 2: THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN

- Thời gian và địa điểm xem tài sản: được quy định cụ thể tại Thông báo đấu giá tài sản của Công ty Đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam được phát hành công khai (Điều 36, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024)

- Sau khi xem thực địa, nếu khách hàng có nhu cầu tham gia đấu giá, khách hàng phải chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá theo qui định tại Điều 4 Quy chế này.

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 bắt đầu: 8h00 ngày 13/5/2025

- Thời gian hết hạn: 17h00 ngày 28/5/2025

- Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham 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 Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

**Lưu ý: Khách hàng tham khảo quy chế đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia: dgts.moj.gov.vn; và liên hệ qua điện thoại/Email của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để được hướng dẫn mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá.*

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

4.1. Thời gian, địa điểm:

- Từ 8h00 ngày 13/5/2025 đến 17h00 ngày 28/5/2025
- Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam) hạn cuối **đến 17 giờ 00 phút ngày 28/5/2025** (trong giờ hành chính, trừ ngày nghỉ theo quy định) tại: Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, Khu đô thị Sài Đồng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

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

4.2.1. Đối tượng được phép đăng ký tham gia đấu giá (khoản 1, Điều 38, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024)

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.
- Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.
- Thực hiện đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ và nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thời gian quy định tại Thông báo đấu giá tài sản.

4.2.2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá (khoản 4, Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024)

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

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

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

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

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

4.3. Hồ sơ tham gia đấu giá:

Người có nhu cầu tham gia đấu giá có thể chủ động in, tải hồ sơ mời tham gia đấu giá tại website: dgts.moj.gov.vn để tham khảo và chuẩn bị các tài liệu theo quy định để thực hiện nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Việc mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp hồ sơ tham gia đấu giá được thực hiện tại địa điểm theo quy định tại Thông báo đấu giá tài sản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam (Thông báo đấu giá tài sản là tài liệu không tách rời bản quy chế này).

Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

- Giấy giới thiệu của người tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là người đại diện theo pháp luật của người tham gia đấu giá).

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu của Công ty ĐGHD Đấu giá Việt Nam): Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn (ghi rõ họ tên người đại diện, tên tổ chức, địa chỉ, ký tên đóng dấu...)

- Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được thành lập theo quy định pháp luật (giấy chứng nhận phải có ngành nghề kinh doanh bất động sản).

- Bản sao chứng thực Căn cước công dân/Căn cước (còn thời hạn) của tất cả những người đại diện theo pháp luật của người tham gia đấu giá; Văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) kèm theo bản sao chứng thực Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền; trường hợp Căn cước công dân/Căn cước của người đại diện theo pháp luật của người tham dự đấu giá bị thất lạc thì phải có xác định của cơ quan Công an sở tại.

- Tài liệu chứng minh vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật (bản gốc hoặc bản sao chứng thực):

- + Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

- + Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

- Tài liệu chứng minh Người tham gia đấu giá không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (bản chính văn bản cam kết của người đăng ký tham gia đấu giá).

- Tài liệu chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án Đầu tư xây dựng của Nhà đầu tư về việc thực hiện ít nhất 01 dự án nhà ở thấp tầng (Biệt thự, liền kề) hoặc căn hộ đã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng, các tài liệu cung cấp gồm: Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về chấp thuận Chủ trương đầu tư của dự án; Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; Các tài liệu chứng minh dự án xây dựng nhà ở thấp tầng (Biệt thự, liền kề) hoặc căn hộ đã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Bản chính các văn bản:

+ Cam kết của Tổ chức tín dụng về việc cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá vay vốn để thực hiện dự án ĐTXD khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

+ Cam kết bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

+ Cam kết của Nhà đầu tư tham gia đấu giá về việc đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

+ Danh sách cổ đông/thành viên góp vốn, tỷ lệ góp vốn...

+ Danh mục nêu rõ các dự án đầu tư mà Nhà đầu tư đã và đang triển khai thực hiện, nêu cụ thể về tên dự án, địa điểm thực hiện (tên cấp xã, cấp huyện, tỉnh), quy mô dự án, tổng mức đầu tư dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, các văn bản pháp lý của dự án, (Cung cấp các văn bản pháp lý đối với từng dự án kèm theo bảng liệt kê);

+ Cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực. Trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải cam kết vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

+ Cam kết nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định tại phương án đấu giá, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất.

***Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tham gia đấu giá, mỗi bộ hồ sơ tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 được niêm phong và nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong thời hạn quy định.

- 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 đấu giá và bảo mật thông tin đăng ký của mình.

ĐIỀU 5: NGÀY, GIỜ BẮT ĐẦU, HẾT HẠN NỘP TIỀN ĐẶT TRƯỚC

- Thời gian bắt đầu: 8h00 ngày 13/5/2025

- Thời gian hết hạn: 17h00 ngày 11/6/2025

- Số tiền đặt trước được quy định cụ thể tại Thông báo đấu giá tài sản do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phát hành (Thông báo đấu giá tài sản là tài liệu không tách rời bản quy chế này.)

Người tham gia nộp tiền đặt trước vào một trong hai tài khoản sau:

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

TK số:
801281871200001
Mở tại: Nam Á
Bank



TK số:
020099135558
Mở tại: Sacombank
Thường Tín

Nội dung: Tên tổ chức (Nhà đầu tư), nộp tiền đấu giá dự án tại khu Thụy Hòa 3.

***Lưu ý:**

- Khách hàng tự chịu phí chuyển tiền và nhận lại tiền đặt trước theo mức phí quy định của Ngân hàng (nếu có).
- Mọi khoản tiền đặt trước "**Báo có**" vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam sau 17h00' ngày 11/6/2025 được coi là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.
- Công ty ĐGHD Đấu giá Việt Nam không có bất kỳ thỏa thuận nào với người tham gia đấu giá về việc nộp tiền vào số tài khoản khác số tài khoản đã được quy định tại Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá này.

ĐIỀU 6: THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ (Điều 37 Luật Đấu giá tài sản 2016; Khoản 22, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

- Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá thực hiện theo quy định cụ thể tại Thông báo đấu giá tài sản do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phát hành. (Thông báo đấu giá tài sản là tài liệu không tách rời bản quy chế này).
- Người tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình **Phiếu tiếp nhận hồ sơ và CCCD/CC (bản gốc)**.

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

ĐIỀU 7: ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ, RÚT LẠI HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ XÁC ĐỊNH ĐIỀU KIỆN NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

7.1. Đăng ký tham gia đấu giá (Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024)

- Khách hàng có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện quy định của pháp luật đăng ký tham gia đấu giá và chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Điều 4 Quy chế này. Thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ; tổ chức phiên đấu giá; hình thức, cách thức, điều kiện đăng ký tham gia đấu giá được quy định tại Thông báo đấu giá tài sản, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phát hành. (Thông báo đấu giá tài sản là tài liệu không tách rời bản quy chế này).

7.2. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ mà Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký thì phải có đơn xin rút hồ sơ đấu giá gửi đến Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam: tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại, tiền đặt trước của Người tham gia đấu giá đã nộp (nếu có) sẽ được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến tổ chức 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.

7.3. Xác định điều kiện tham gia đấu giá (Khoản 23, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

- Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm phát triển Quỹ đất báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín căn cứ quy định của pháp luật có trách nhiệm xét duyệt điều kiện hồ sơ của người tham gia đấu giá; đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc công khai xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá, giám sát việc tổ chức thực hiện phiên đấu giá theo đúng quy định.

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải được thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành Văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

ĐIỀU 8: 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.

8.1. Tiền đặt trước (Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước đấu giá cho đơn vị thực hiện phiên đấu giá theo đúng thời hạn được quy định chi tiết tại Thông báo đấu giá tài sản do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phát hành (Thông báo đấu giá tài sản là tài liệu không tách rời bản quy chế này)

8.2. Xử lý khoản tiền đặt trước

- Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được trừ vào tiền trúng đấu giá phải nộp, toàn bộ số tiền này được đơn vị thực hiện cuộc đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật.

- Các trường hợp không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá được nhận lại bằng chuyển khoản trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá cung cấp số tài khoản chính chủ của người đã đăng ký tham gia đấu giá để nhận lại khoản tiền đặt trước.

8.3. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (Khoản 5 điều 9 luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung tại điểm e, khoản 5 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024).

Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

a) 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;

b) 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 dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

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

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

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

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

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

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

- **Khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá vi phạm quy chế đấu giá sẽ không được trả lại trong các trường hợp** (khoản 6, Điều 39, Luật đấu giá 2016; được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024):

a) **Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự 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 quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản;**

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

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

đ) **Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 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 của Cơ quan thuế.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, toàn bộ số tiền đặt trước của khách hàng được nộp vào ngân sách nhà nước và được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9: NỘI QUY PHIÊN ĐẤU GIÁ, NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ, GIÁ TRÚNG ĐẤU GIÁ.

- Người nộp hồ sơ đăng ký 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 cuộc 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, địa điểm 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 đối tượng 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 đăng ký 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 trao đổi với cá nhân khác trong quá trình 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 dìm 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 10: PHƯƠNG THỨC, HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ; TRÌNH TỰ, CÁCH THỨC TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

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

10.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

10.3. Trình tự, cách thức tổ chức phiên đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá: (Điều 42, Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 26, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024):

10.3.1. Trình tự tổ chức phiên đấu giá.

*. Trước ngày tổ chức phiên đấu giá:

- Các khách hàng được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức phiên đấu giá theo đúng thời gian đã được quy định theo Thông báo đấu giá tài sản của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam đã được phát hành công khai.

*. Tại buổi tổ chức phiên đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự:
 - +, Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.
 - +, Đọc Quy chế cuộc đấu giá.
 - +, Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá.
 - +, Nhắc lại mức giá khởi điểm để đấu giá.
 - +, Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá.
 - +, Phát phiếu cho người tham gia đấu giá.
 - +, Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.
 - +, Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu.
 - +, Điều hành việc trả giá, công bố nội dung thông tin giá trả trên phiếu trả giá.

10.3.2. Nguyên tắc trả giá và xét giá:

- Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín nhiều vòng trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến khi không còn người trả giá thì người cuối cùng có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

- Tất cả những người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá **“bắt buộc”** phải tham gia trả giá tại 03 vòng đấu giá. Mức giá khởi điểm tại vòng đấu đầu tiên (vòng đấu 01) đã được xác định cụ thể tại Thông báo đấu giá tài sản và là mức giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là giá khởi điểm để tổ chức phiên đấu giá. Từ vòng đấu thứ 02 trở đi, mức giá khởi điểm của vòng đấu bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng đấu trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ vào thùng phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu vào thùng phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất của vòng đấu đó với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

+, Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 01 (một) người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất thì được xác định là người trúng đấu giá. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

+, Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu kế tiếp thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá.

- Người tham gia phiên đấu giá phải tham gia qua 03 vòng đấu giá bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 03 vòng trả giá bắt buộc thì coi như vi phạm phương án đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá. Trường hợp sau 03 vòng trả giá bắt buộc, nếu đến một vòng đấu bất kỳ, người tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá thì phải viết vào phiếu trả giá là **“không tiếp tục tham gia”**, không được nói bằng lời. Người tham gia đấu giá không trả giá hoặc từ chối không tham gia đấu giá tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ, có sự kiểm tra, giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của người tham gia đấu giá.

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

- Thời gian viết Phiếu trả giá và bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu cho mỗi vòng đấu giá là: không quá 10 (mười) phút. Thời gian cụ thể của từng vòng đấu sẽ được Đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá.

- Khách hàng 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 khách hàng 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, 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 và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất của vòng đấu 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 tham gia*” hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc “*Không tiếp tục tham gia*”; những người tham gia đấu giá không nộp phiếu trả giá trong thời gian quy định; và những người đó sẽ không được tham gia trả giá tại các vòng đấu tiếp theo.

- Kết thúc mỗi vòng đấu giá, 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 tiếp theo, Đấu giá viên công bố công khai giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo của khu 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. Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá có nội dung “*Không tiếp tục tham gia*” tại vòng đấu trước thì không được tiếp tục tham gia trả giá tại các vòng đấu giá tiếp theo.

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

a, 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 phiên đấu giá phát hành (*phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu của Tổ chức đấu giá tài sản*), Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên (*nếu là người nhận đại diện ủy quyền tham gia đấu giá thì ghi tên và ký đúng tên người nhận ủy quyền hợp lệ*). 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 trị bằng chữ được xác định theo đồng tiền Việt Nam, phải đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng.

- **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 thấp hơn giá khởi điểm, 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 này.

- **Giá trả hợp lệ:** Giá khởi điểm của vòng đấu + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5...), giá được ghi trên tờ phiếu trả giá phải có nghĩa, rõ nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam.

- 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*.

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì coi như vi phạm quy chế đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý theo quy định.

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu thì coi như không hợp lệ và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm không được tiếp tục tham gia đấu giá.

b, Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá, giá trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá: Là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất ở vòng đấu cuối cùng hoặc là người bốc được thăm trúng đấu giá theo quy định tại Quy chế này. Việc xác định người trúng đấu giá tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

- Giá xét trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông đất, cao hơn giá khởi điểm ít nhất một bước giá hoặc bằng giá khởi điểm của vòng đấu trong trường hợp không có người trả cao hơn giá khởi điểm.

10.4. Xử lý tình huống phát sinh:

10.4.1. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận (Điều 50, Luật Đấu giá tài sản 2016; được sửa đổi, bổ sung tại khoản 32, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024):

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu kế tiếp thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì phiên đấu giá coi như không thành.

- Trường hợp người tham gia đấu giá duy nhất đã trả giá hợp lệ tại vòng đấu cuối cùng rút lại giá đã trả trước khi Người điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá đối với khu đất này coi như không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là người trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng khi sau đó không còn người tiếp tục tham gia đấu giá). Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

10.4.2. Từ chối kết quả trúng đấu giá (Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016)

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

- Trường hợp, giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì khu 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.

ĐIỀU 11: BIÊN BẢN ĐẤU GIÁ:

Diễn biến của phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành 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 (Khoản 2, Điều 44, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024)

ĐIỀU 12: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ; THỜI HẠN NỘP TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ; HỦY QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ

12.1. 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 tham dự phiên đấu giá (bỏ phiếu đấu giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện quy định tại Quy chế này.
- 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.

12.2. 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 của cơ quan thuế.
- Thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định (nếu có). Chấp hành pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện dự án.
- 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.
- Thực hiện đúng các cam kết đã ký kết trong quá trình tham gia đấu giá.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

12.3. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1841 ngày 31/3/2025, cụ thể:

+ Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% số tiền sử dụng đất theo thông báo.

+ Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% số tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- Hủy kết quả trúng đấu giá: Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn số với số tiền đặt cọc theo quy định.

ĐIỀU 13. XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM

13.1. Đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá (Điều 70, Luật Đấu giá tài sản 2016; Khoản 41, Điều 1, Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024):

- 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 hoặc quy định khác tại Luật này, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó trong thời hạn từ 06 tháng đến 05 năm.

13.2. Đối với người có tài sản (Điều 71, Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

- Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 hoặc quy định khác Luật này 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.

13.3. Đối với 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 14: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Hồ sơ 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 đăng ký tham gia đấu giá tài sản. Tổ chức hành

nghe đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người tham gia đấu giá do 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 cuộc đấu giá, đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên.... của khách hàng tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Hồ sơ 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.

ĐIỀU 15: 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 chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

- Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức 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 phiên 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 quy định pháp luật hiện hành.

Quy chế cuộc đấu giá được ban hành gồm 15 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
GIÁM ĐỐC**


Nguyễn Thị Thu Giang

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

PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: - Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín;
- Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

Người tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):
Địa chỉ:
Người đại diện theo pháp luật:
MSDN/MST:..... Cơ quan cấp.....
Ngày cấp:..... Điện thoại liên hệ.....
Số tài khoản:.....mở tại:.....

Chúng tôi đã xem xét vị trí khu đất ngoài thực địa, nghiên cứu kỹ hồ sơ đấu giá, phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Đã hiểu rõ Quy chế cuộc đấu giá số 129/QC-ĐGVN ngày 12/5/2025 và Thông báo đấu giá tài sản số 1123/2025/TB-ĐGVN ngày 13/5/2025 của Công ty đấu giá hợp danh đấu giá Việt Nam.

Chúng tôi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Giá khởi điểm đấu giá: **29.095.000 (đồng/m²)**

Chúng tôi cam kết:

1. *Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin đã kê khai.*
2. *Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá; Đã xem hiện trạng tài sản đấu giá; Phương án đấu giá, các giấy tờ về tài sản đấu giá quyền sử dụng đất có liên quan;*
3. *Sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, thực hiện xây dựng đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt, đảm bảo chất lượng công trình và tiến độ tổng mức đầu tư dự án;*
4. *Nếu trúng đấu giá, nộp đủ tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn quy định; Chịu kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án theo quy hoạch được UBND thành phố phê duyệt.*
5. *Thực hiện dự án đầu tư theo đúng tiến độ đăng ký và chỉ chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án sau khi hoàn thành các hạng mục xây dựng công trình theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp không triển khai đầu tư xây dựng dự án theo cam kết thì bị thu hồi đất mà không được bồi thường.*
6. *Thực hiện đúng các hình thức xử lý của UBND huyện nếu không thực hiện đúng các cam kết nêu trên. Trường hợp vi phạm, chúng tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá mà không có bất kỳ khiếu nại nào về sau./.*

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2025

Người đại diện pháp luật
(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

PHIẾU TRẢ GIÁ

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

Kính gửi: - Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín;
- Công ty ĐGID Đấu giá Việt Nam.

Tên khách hàng:

Mã số DN/MST: ; Ngày cấp: ; Nơi cấp:

Địa chỉ:

Mã số thẻ tham dự đấu giá:

Người được ủy quyền (nếu có) :

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

Khu đất đấu giá QSD đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Giá khởi điểm: 29.095.000 (đồng/m²) (Hai mươi chín triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn đồng trên mét vuông)

Bước giá: 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng trên mét vuông)

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 của Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phiên đấu giá và các quy định pháp luật liên quan.

Thường Tín, ngày tháng năm 2025

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

Số: 2029 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện
Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi,
huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định 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;

Căn cứ Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 19.389,8 m² đất tại xã Hà Hồi, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 138/TTr-STNMT ngày 08/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 9.576,6 m² đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín là 278.631.177.000 đồng (*Bảng chữ: Hai trăm bảy mươi tám tỷ, sáu trăm ba mươi một triệu, một trăm bảy mươi bảy nghìn đồng*). Tương ứng đơn giá là 29.095.000 đồng/m² (*Bảng chữ: Hai mươi chín triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông*).

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày ký đến ngày 31/12/2025 (hiệu lực của Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND Thành phố).

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung, báo cáo Chủ tịch UBND Thành phố để Chủ đầu tư nộp Ngân sách nhà nước theo quy định trong trường hợp Chủ đầu tư trúng đấu giá được Cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, chỉ tiêu số liệu diện tích, công năng sử dụng của công trình xây dựng làm phát sinh tăng nghĩa vụ tài chính.

2. UBND huyện Thường Tín chịu trách nhiệm về việc đã hoàn thiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng, chỉ thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành mọi điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Sau khi tổ chức đấu giá, UBND huyện Thường Tín có trách nhiệm gửi báo cáo tổng hợp kết quả đấu giá khu đất trên cho Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Chủ đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm: Ngoài nghĩa vụ tài chính về giá trúng đấu giá, Chủ đầu tư phải thực hiện nộp tiền đất bảo vệ và phát triển đất trồng lúa (nếu có), tiền đầu tư hạng mục hạ tầng khu đất đấu giá theo quy định.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Quy hoạch - Kiến trúc, Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực I; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực I; Chủ tịch UBND huyện Thường Tín và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (*để b/c*)
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố:
Nguyễn Trọng Đông, Dương Đức Tuấn;
- VPUB: PCVP Đ.Q.Hùng, KT, ĐT, NNMT;
- Lưu: VT, KT.

(MHS: 6522)_Tráng-Thanh (KTĐ)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Đông

Số: 1841 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án
Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện
Thường Tín, thành phố Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15 ngày 18/02/2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

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

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài 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 ham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC;

Căn cứ Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố quy định một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 97/TTr-SNNMT-QHKHSDĐ ngày 27 tháng 3 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội ” (kèm theo).

Điều 2. UBND huyện Thường Tín có trách nhiệm:

1. Tổ chức lập hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm, xác định bước giá khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của UBND Thành phố và của pháp luật hiện hành, đảm bảo tính cạnh tranh và sát giá thị trường.

2. Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư và quy định của pháp luật khác liên quan.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Chi Cục Thuế khu vực I; Chủ tịch UBND huyện Thường Tín và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: CVP, PCVP N.M.Quân;
- TH, ĐT, NNMT(Cung,Cg);
- Lưu: VT.(19108)

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



Nguyễn Trọng Đông

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI



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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND Thành phố)

PHẦN I: CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin về khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

1.1. Vị trí, diện tích, ranh giới khu đất theo Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 19.389,8 m² đất tại xã Hà Hồi, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, cụ thể:

- Quy mô sử dụng đất: Theo Quyết định số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND Thành phố Hà Nội: “Trong tổng diện tích 19.389,8 m² đất có:... 9.576,6 m² (các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.4, OM.05, OM.06, OM.07) đất để đấu giá quyền sử dụng đất”.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất - QH03 tỷ lệ 1/500, do Công ty TNHH Đầu tư phát triển và dịch vụ Học viện Nông nghiệp Việt Nam lập năm 2022, được UBND huyện Thường Tín chấp thuận kèm theo Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và Sơ đồ kèm theo Bản định vị tọa độ mốc giới ngày 14/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

1.2. Về hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hạ tầng được UBND huyện Thường Tín xây dựng đồng bộ theo quy hoạch.

2. Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực:

2.1. Về kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất:

Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín đã được cập nhật trong:

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Thường Tín được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 05/01/2025.

- Danh mục các dự án, khu đất dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024, 2025 trên địa bàn huyện Thường Tín, được UBND Thành phố ban hành kèm theo Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 15/01/2024.

2.2. Thông tin quy hoạch xây dựng:

Quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/500 phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất được UBND huyện Thường Tín phê duyệt ngày 23/6/2022, khu đất đấu giá quyền sử dụng

đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- 9.576,6 m² đất xây dựng nhà ở liền kề được quy hoạch tại các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.04 có mật độ xây dựng là 90% tầng cao xây dựng 5 tầng và các ô đất có ký hiệu OM.05, OM.06, OM.07 có mật độ xây dựng lần lượt là 86%, 86%, 85% tầng cao xây dựng từ 3-5 tầng; số lượng nhà ở Liên kế là 85 căn;

- 1.769,7 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX.01, CX.06 (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 8.043,5 m² (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

3. Về chủ trương đầu tư:

Ngày 08/10/2024, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 5258/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, với các nội dung chính như sau:

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Mục tiêu dự án:

- + Xây dựng đồng bộ khu nhà ở mới liền kề phù hợp với quy hoạch được duyệt, hình thành khu dân cư mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật nhằm khai thác tối đa về vị trí, tạo điểm nhấn kiến trúc chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- + Khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn.

- + Tạo nguồn thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo phù hợp với mục tiêu, kế hoạch và nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín và Thành phố.

- Quy mô dự án:

Tổng diện tích đất quy hoạch: 19.389,8 m². Phạm vi để thực hiện dự án đấu giá bao gồm:

- + 9.576,6 m² đất xây dựng nhà ở Liên kế được quy hoạch tại các ô đất có ký hiệu OM.01, OM.02, OM.03, OM.04 có mật độ xây dựng là 90% tầng cao xây dựng 5 tầng và các ô đất có ký hiệu OM.05, OM.06, OM.07 có mật độ xây dựng lần lượt là 86%, 86%, 85% tầng cao xây dựng từ 3-5 tầng; số lượng nhà ở Liên kế là 85 căn (phân khúc nhà ở trung cấp), 100% số nhà ở liền kề để bán theo quy định, quy mô dân số: khoảng 215 người.

- + 1.769,7 m² đất cây xanh tại các ô đất có ký hiệu CX.01, CX.06 (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

- + Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án là: 8.043,5 m² (được UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện).

- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: 307.295.156.000 đồng.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất; thời hạn giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 - 2027.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình nhà ở đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá; Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng từ nguồn ngân sách huyện, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định; Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định.

PHẦN II: NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất:

1.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Thường Tín.

1.2. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Giao UBND huyện Thường Tín tổ chức lựa chọn công khai, minh bạch, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyên nghiệp theo quy định của Luật Đấu thầu; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15), Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về việc quy định và hướng dẫn thi hành một số điều của luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

1.3. UBND huyện Thường Tín có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá được phê duyệt và theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc tổ chức công khai hồ sơ và tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; cử người giám sát việc thực hiện phiên đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

2 Dự kiến thời gian dự kiến tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Năm 2025.

3. Tài sản đấu giá, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

3.1. Đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án với những nội dung chính như sau (theo Quyết định chủ trương đầu tư số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024; Quyết định số 802/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND Thành phố):

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

- Quy mô sử dụng đất: 19.389,8 m²

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là 9.576,6 m²;

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

- Về quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan đến dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình nhà ở đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá. Đồng thời, được sử dụng các hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt; Hạ tầng bên ngoài dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng sẽ bàn giao cho chính quyền địa phương (UBND huyện Thường Tín và UBND xã Hà Hồi) quản lý và vận hành theo quy định về phân cấp và theo các quy định, pháp luật hiện hành có liên quan.

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

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất như sau:

Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn thực hiện dự án đầu tư theo quy định. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài.

4. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá:

- Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

5. Đăng ký tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất ban hành. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

Về niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ và cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản và các quy định của Thành phố.

Việc rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký: Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có) không được hoàn trả lại; Tiền đặt trước của Nhà đầu tư đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức xong phiên đấu giá.

Sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đã tổ chức xét duyệt các hồ sơ đủ điều kiện hợp lệ tham gia đấu giá, thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp nhận.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: *(Quy định tại Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)*

6.1. Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Quyết định 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố.

6.2. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và khoản tiền đặt trước Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp *(bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất)* được xác định sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

6.3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

7. Nguyên tắc đấu giá, phương thức đấu giá, hình thức đấu giá:

7.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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

- Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 (hai) Nhà đầu tư. Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc thời điểm tổ chức phiên đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì UBND huyện Thường Tín quyết định tạm dừng tổ chức phiên đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (nếu có), hoặc chấp nhận đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

7.2. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

7.3. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc.

8. Thù lao dịch vụ đấu giá và kinh phí, nguồn chi phí đấu giá:

8.1. Thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

8.2. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá được thực hiện theo quy định tại 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.

9. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

9.1. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *(theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 21 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ)*

- Chậm nhất 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.

- Chậm nhất 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.

9.2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: *(theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ):*

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 2130 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 21 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15 ngày 18/02/2025;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024) và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

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

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

Căn cứ Thông tư 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 108/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC;

Căn cứ Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 182/TTr-SNNMT ngày 18/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề tại khu Thụy Hòa 3, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo Quyết định chủ trương đầu tư số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND Thành phố và Phương án đấu giá đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 31/3/2025; Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND Thành phố.

Trong tổng diện tích 19.389,8 m² đất có:

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là 9.576,6 m².

Hình thức giao đất: Đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn thực hiện dự án đầu tư theo quy định. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài.

- 9.813,2 m² đất cây xanh và đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông của dự án.

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

UBND huyện Thường Tín đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị:

1/ UBND huyện Thường Tín:

- Có trách nhiệm tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai, đầu tư, và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc công khai hồ sơ và tổ chức đấu giá; xét duyệt điều kiện của đối tượng tham gia đấu giá; tổ chức thực hiện phiên đấu giá và cử người giám sát việc thực hiện phiên đấu giá theo đúng quy định; đôn đốc, giám sát tổ chức trúng đấu giá hoàn thành đầu tư dự án theo đúng tiến độ, chất lượng và quy hoạch được phê duyệt.

2/ Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Có trách nhiệm thực hiện theo dự án đầu tư đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 5258/QĐ-UBND ngày 08/10/2024.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng công trình đúng theo quy hoạch trên diện tích trúng đấu giá; Đối với phần đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng từ nguồn ngân

sách huyện, Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không phải thực hiện đầu tư xây dựng và có trách nhiệm duy tu, duy trì từ kinh phí của Nhà đầu tư cho đến khi thực hiện bàn giao theo quy định; Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện đấu nối, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án. Các công trình cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, giao thông đã được đầu tư xây dựng thực hiện quản lý theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông Nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Chi cục thuế khu vực I; Chủ tịch UBND huyện Thường Tín và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP; (để báo cáo)
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: CVP, PCVP N.M.Quân, NNMT;
- Lưu: VT.(24546)

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



Nguyễn Trọng Đông

