

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2025

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái; Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

1. Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

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



- 1 -

STT	Khu đất	Số lượng thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Hình thức, phương thức
2	Khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn	02	499,2	5.421.000	- 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; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 03 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 02 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. - Phương thức đấu giá: Trả giá lên.
3	Khu Châu Hùm, thôn Đồng Bàng, xã Đồng Thái	06	1.711,5	11.069.000	- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 08 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 08 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 07 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. - Phương thức đấu giá: Trả giá lên.
4	Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu	01	163,4	1.293.000	- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. - Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

STT	Khu đất	Số lượng thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Hình thức, phương thức
5	Điểm xem kết số 3 – giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Hồng	09	1.371,1	2.081.000	- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng tại phiên đấu giá và tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. - Phương thức đấu giá: Trả giá lên.
Tổng		36	5.099,2		

(Chi tiết thông tin về diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ, tiền đặt trước quy định tại Phụ lục kèm theo Thông báo này).

*** Giá khởi điểm đấu giá:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND huyện Ba Vì phê duyệt theo thẩm quyền, được thông báo công khai trước phiên đấu giá (Chi tiết giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01 tại Phụ lục kèm theo Thông báo này).

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi:** Tại phiên đấu giá, từ vòng đấu giá số 02 trở đi. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá 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 theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

*** Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá:**

- **Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 3.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một mét vuông).

- **Khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 100.000 đồng/m² (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- **Khu Châu Hùm, thôn Đồng Bằng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá đấu giá (ký hiệu: L01-1 (673), L04-8 (125), L16-1

(145), L05-10 (195), L01-5 (664)) là: 4.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Bốn triệu đồng trên một mét vuông).

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá đấu giá (ký hiệu: L01-6 (656)) là: 3.500.000 đồng/m² (Bằng chữ: Ba triệu năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- **Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 700.000 đồng/m² (Bằng chữ: Bảy trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- **Điểm xem kết số 3 – giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Hồng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 2.350.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

3.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng đấu đối với từng thửa đất tại phiên đấu giá và tối thiểu qua số vòng đấu giá bắt buộc đối với từng thửa đất.

3.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

Chi tiết về cách thức trả giá, giá khởi điểm của các vòng đấu và các thủ tục thực hiện đấu giá, nguyên tắc xét giá, xác định trúng đấu giá quy định cụ thể tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá.

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

- **Đối tượng được tham gia đấu giá:** Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai.

- **Điều kiện tham gia đấu giá:** Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 23 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

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

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

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

- Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội (<http://sotnmt.hanoi.gov.vn/>); Cổng thông tin điện tử UBND huyện Ba Vì (<https://bavi.hanoi.gov.vn/>); và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (<https://daugiaso5.vn/>).

* Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì để được hướng dẫn

việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 13/5/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 26/5/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

- Địa điểm mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp tại: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì (Địa chỉ: Số 77 đường Quảng Oai, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

5.2. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia). Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên;

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định;

- Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định (nếu có).

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

6. Tiền hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định là:

- Tiền hồ sơ đấu giá (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):

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

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

* Lưu ý:

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

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

- Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu

giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định (20% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thông tin sau:

Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 2122353333

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - chi nhánh Tây Hồ

Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND/CCCD/HC..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ "Số lượng thửa đất:" tại xã/thị trấn, huyện Ba Vì, Hà Nội.

Ví dụ: Nguyễn Văn A, CCCD 012345678910 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ đối với 02 thửa đất tại thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, Hà Nội.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước: Từ 08 giờ 00 phút ngày 13/5/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 26/5/2025 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

Lưu ý:

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản, ...

- Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất. Nếu khách hàng thực hiện nộp tiền cộng gộp nhưng nộp thiếu khoản tiền đặt trước cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải **GHI RÕ** ký hiệu của từng thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản (Ký hiệu thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản phải phù hợp với ký hiệu thửa đất trong hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Nếu có sự sai lệch thì hồ sơ đó được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được "Bảo có" vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 13/5/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 26/5/2025. Tất cả các trường hợp "Bảo có" trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ.

7. Thời gian, địa điểm xem xét thực địa khu đất đấu giá:

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá đã xác định được vị trí khu đất đấu giá, có thể trực tiếp đến xem xét thực địa khu đất.

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được hướng dẫn đi xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp là ngày 19/5/2025, 20/5/2025 và 21/5/2025 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 29/5/2025 (Thứ năm).**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: **Hội trường Trung tâm Văn hóa – Thông tin và Thể thao Ba Vì (Địa chỉ: Số 104 đường Quảng Oai, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội).**

** Lưu ý:*

- Người tham gia đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá trước ít nhất 30 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá; Khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình **Phiếu tiếp nhận hồ sơ và Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân/Hộ chiếu (Bản gốc)** đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá

- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có **văn bản ủy quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật**, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (*nêu cụ thể thông tin phiên đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, thông tin chủ thể...*).

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó; Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất.

Mọi thông tin liên hệ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia; Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khuong Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. ĐT: 024.37.622.619

Nơi nhận:

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Cổng thông tin điện tử UBND huyện Ba Vì;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì;
- UBND thị trấn Tây Đằng;
- UBND xã Phú Sơn;
- UBND xã Đồng Thái;
- UBND xã Minh Châu;
- UBND xã Phú Hồng;
- Nơi tổ chức phiên đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

**ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
SỐ 5 – QUỐC GIA**



Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2025

PHU LUC

*Chi tiết diện tích, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền hồ sơ
tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống,
thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái;
Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3,
thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội*

(Kèm theo Thông báo số: 321/2025/TB-ĐGSS ngày 07/5/2025
của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia)

TT	Ký hiệu thửa đất		Số lượng thửa đất	Diện tích theo trích đo địa chính (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ/thửa đất)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Giá trị thửa đất theo giá khởi điểm (đồng)
	Theo bản đồ Quy hoạch	Theo trích đo địa chính						
I	Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng							
1	LK128	128	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
2	LK91	91	01	102,0	9.400.000	100.000	191.760.000	958.800.000
3	LK92	92	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
4	LK93	93	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
5	LK94	94	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
6	LK95	95	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
7	LK96	96	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
8	LK97	97	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
9	LK98	98	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
10	LK99	99	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
11	LK100	100	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
12	LK101	101	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
13	LK102	102	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
14	LK109	109	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
15	LK110	110	01	102,0	9.400.000	100.000	191.760.000	958.800.000
16	LK111	111	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
17	LK199	199	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
18	LK200	200	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
II	Khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn							
1	LK02-10	129	01	242,6	5.421.000	200.000	263.026.920	1.315.134.600



2	LK02-11	134	01	256,6	5.421.000	200.000	278.205.720	1.391.028.600
III	Khu Châu Hùm, thôn Đồng Bàng, xã Đồng Thái							
1	L01-6	656	01	264,4	11.069.000	200.000	585.328.720	2.926.643.600
2	L01-1	673	01	299,0	11.069.000	200.000	661.926.200	3.309.631.000
3	L04-8	125	01	247,7	11.069.000	200.000	548.358.260	2.741.791.300
4	L16-1	145	01	278,1	11.069.000	200.000	615.657.780	3.078.288.900
5	L05-10	195	01	349,7	11.069.000	200.000	774.165.860	3.870.829.300
6	L01-5	664	01	272,6	11.069.000	200.000	603.481.880	3.017.409.400
IV	Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu							
1	LK05-7	174	01	163,4	1.293.000	100.000	42.255.240	211.276.200
V	Điểm xem kệt số 3 – giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Hồng							
1	LK01-1	390	01	300,5	2.081.000	100.000	125.068.100	625.340.500
2	LK01-2	391	01	154,6	2.081.000	100.000	64.344.520	321.722.600
3	LK01-3	392	01	148,9	2.081.000	100.000	61.972.180	309.860.900
4	LK01-4	393	01	142,7	2.081.000	100.000	59.391.740	296.958.700
5	LK01-5	394	01	136,2	2.081.000	100.000	56.686.440	283.432.200
6	LK01-6	395	01	129,7	2.081.000	100.000	53.981.140	269.905.700
7	LK01-7	396	01	123,5	2.081.000	100.000	51.400.700	257.003.500
8	LK01-8	397	01	119,4	2.081.000	100.000	49.694.280	248.471.400
9	LK01-9	398	01	115,6	2.081.000	100.000	48.112.720	240.563.600

Số: 53/2025/QC-ĐG

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái; Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 của Quốc hội ban hành ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- 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 172/2014/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;
- Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;
- Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 6149/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 32.047,9 m² đất tại khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì cho UBND huyện Ba Vì để thực hiện Dự án san lấp mặt bằng xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ giao đất dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 22/8/2012 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và các Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch số: 1228/QĐ-UBND ngày 09/10/2014, 1233/QĐ-UBND ngày 27/8/2015; 773/QĐ-UBND ngày 05/5/2017; 868/QĐ-UBND ngày 13/4/2018 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Đầu tư xây dựng công trình san lấp mặt bằng xây dựng hạ tầng đấu giá QSD đất ở khu Tái định cư thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì;
- Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 18 thửa đất của khu đất thuộc dự án: San lấp mặt bằng xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ giao đất dịch vụ và đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, TP Hà Nội được ban hành kèm theo Quyết định số 4887/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của UBND huyện Ba Vì;



- Quyết định số 2326/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 18 thửa đất tại khu Đồng Công, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 2370/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng 18 thửa đất khu Đồng Công, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 4872/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 14.301,0m² đất do UBND xã Phú Sơn, huyện Ba Vì quản lý; giao UBND huyện Ba Vì để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 12/12/2020 của UBND huyện Ba Vì phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/500, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, TP Hà Nội;
- Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 43 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, TP Hà Nội được ban hành kèm theo Quyết định số 6622/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND huyện Ba Vì;
- Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 02 thửa đất tại thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, TP Hà Nội;
- Quyết định số 2371/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng 02 thửa đất khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, TP Hà Nội;
- Quyết định số 6785/QĐ-UBND ngày 11/11/2020 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Châu Hùm, thôn Đồng Bảng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì; Quyết định số 10981/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Châu Hùm, thôn Đồng Bảng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì;
- Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá QSD đất ở đối với đối với 06 thửa đất của khu đất thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Châu Hùm, thôn Đồng Bảng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì được ban hành kèm theo Quyết định số 4682/QĐ-UBND ngày 11/8/2023, Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND huyện Ba Vì;
- Quyết định số 2329/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 06 thửa đất tại khu Châu Hùm, thôn Đồng Bảng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì, TP Hà Nội;
- Quyết định số 2372/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 06 thửa đất của khu đất nằm trong dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Châu Hùm, thôn Đồng Bảng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì;

- Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 1.829,5m² đất tại xã Minh Châu, huyện Ba Vì cho UBND huyện Ba Vì để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Quyết định số 8105/QĐ-UBND ngày 12/12/2020 của UBND huyện Ba Vì về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xã Minh Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
 - Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 01 thửa đất của khu đất nằm trong dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất ở khu ao xóm 7, khu 6, thôn Chu Châu, xã Minh Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội được ban hành kèm theo Quyết định số 4879/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của UBND huyện Ba Vì;
 - Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 01 thửa đất tại thôn Chu Châu, xã Minh Châu, huyện Ba Vì, TP Hà Nội;
 - Quyết định số 2373/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng 01 thửa đất khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu, huyện Ba Vì, TP Hà Nội;
 - Quyết định số 1687/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 1.770 m² đất nông nghiệp do UBND xã Phú Phương, huyện Ba Vì quản lý; giao cho UBND huyện Ba Vì để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Quyết định số 8875/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/500, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
 - Quyết định số 2245/QĐ-UBND ngày 19/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá QSD đất đối với 09 thửa đất nằm trong dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất điểm xen kẹt số 3 - giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội được ban hành kèm theo Quyết định số 5421/QĐ-UBND ngày 15/10/2024;
 - Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 thửa đất tại thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.
 - Quyết định số 2374/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND huyện Ba Vì về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 09 thửa đất nằm trong dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất điểm xen kẹt số 3 - giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;
 - Và các văn bản pháp luật khác có liên quan;
 - Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia,
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy chế này quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái; Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Những nội dung khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái; Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội chưa quy định tại Quy chế này được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái; Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá và điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Nguyên tắc đấu giá tài sản:

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan và tuân thủ quy định của pháp luật;
- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên;
- Phiên đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp phiên đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

2. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên;
- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt (phiên đấu giá) phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

Điều 4. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thông báo công khai việc đấu giá hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản.
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức phiên đấu giá; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quyền sử dụng đất đấu giá.
- Thời gian thông báo công khai được thực hiện đồng thời với việc niêm yết đấu giá

tài sản ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 5. Thông tin về quyền sử dụng đất

1. Khu đất đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái; Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

2. Thông tin về vị trí, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá; Thông tin quy hoạch quy định chi tiết tại Phương án đấu giá kèm đã được huyện Ba Vì phê duyệt.

3. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất: quy định chi tiết tại Phương án đấu giá kèm đã được huyện Ba Vì phê duyệt.

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá đã xác định được vị trí khu đất đấu giá, có thể trực tiếp đến xem xét thực địa khu đất.

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia để được hướng dẫn đi xem thực địa trong 03 ngày liên tiếp là ngày 19/5/2025, 20/5/2025 và 21/5/2025 (giờ hành chính).

Địa điểm xem tài sản: tại nơi có tài sản (khu đất đấu giá).

Điều 7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 13/5/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 26/5/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc).

2. Địa điểm tham khảo thông tin và mua hồ sơ mời tham gia đấu giá trực tiếp tại: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì (Địa chỉ: Số 77 đường Quảng Oai, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

3. Tham khảo thông tin mời đấu giá: Cổng Đấu giá tài sản quốc gia (<https://dgts.moj.gov.vn>); Cổng thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội (<http://sotnmt.hanoi.gov.vn/>); Cổng thông tin điện tử UBND huyện Ba Vì (<https://bavi.hanoi.gov.vn/>); và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (<https://daugiaso5.vn/>); Tham khảo trực tiếp tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

Người đăng ký tham gia đấu giá có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Nội quy phòng đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu tham khảo);

- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 8. Giá khởi điểm, bước giá và các thông tin khác về quyền sử dụng đất đấu giá:

TT	Ký hiệu thửa đất		Số lượng thửa đất	Diện tích theo trích đo địa chính (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ/thửa đất)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Giá trị thửa đất theo giá khởi điểm (đồng)
	Theo bản đồ Quy hoạch	Theo trích đo địa chính						
I	Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng							
1	LK128	128	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
2	LK91	91	01	102,0	9.400.000	100.000	191.760.000	958.800.000
3	LK92	92	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
4	LK93	93	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
5	LK94	94	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
6	LK95	95	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
7	LK96	96	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
8	LK97	97	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
9	LK98	98	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
10	LK99	99	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
11	LK100	100	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
12	LK101	101	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
13	LK102	102	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
14	LK109	109	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
15	LK110	110	01	102,0	9.400.000	100.000	191.760.000	958.800.000
16	LK111	111	01	92,5	9.400.000	100.000	173.900.000	869.500.000
17	LK199	199	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
18	LK200	200	01	65,0	9.400.000	100.000	122.200.000	611.000.000
II	Khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn							
1	LK02-10	129	01	242,6	5.421.000	200.000	263.026.920	1.315.134.600
2	LK02-11	134	01	256,6	5.421.000	200.000	278.205.720	1.391.028.600
III	Khu Châu Hùm, thôn Đồng Bàng, xã Đồng Thái							
1	L01-6	656	01	264,4	11.069.000	200.000	585.328.720	2.926.643.600
2	L01-1	673	01	299,0	11.069.000	200.000	661.926.200	3.309.631.000
3	L04-8	125	01	247,7	11.069.000	200.000	548.358.260	2.741.791.300
4	L16-1	145	01	278,1	11.069.000	200.000	615.657.780	3.078.288.900
5	L05-10	195	01	349,7	11.069.000	200.000	774.165.860	3.870.829.300

6	L01-5	664	01	272,6	11.069.000	200.000	603.481.880	3.017.409.400
IV	Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu							
1	LK05-7	174	01	163,4	1.293.000	100.000	42.255.240	211.276.200
V	Điểm xem kết số 3 – giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Hồng							
1	LK01-1	390	01	300,5	2.081.000	100.000	125.068.100	625.340.500
2	LK01-2	391	01	154,6	2.081.000	100.000	64.344.520	321.722.600
3	LK01-3	392	01	148,9	2.081.000	100.000	61.972.180	309.860.900
4	LK01-4	393	01	142,7	2.081.000	100.000	59.391.740	296.958.700
5	LK01-5	394	01	136,2	2.081.000	100.000	56.686.440	283.432.200
6	LK01-6	395	01	129,7	2.081.000	100.000	53.981.140	269.905.700
7	LK01-7	396	01	123,5	2.081.000	100.000	51.400.700	257.003.500
8	LK01-8	397	01	119,4	2.081.000	100.000	49.694.280	248.471.400
9	LK01-9	398	01	115,6	2.081.000	100.000	48.112.720	240.563.600

*** Quy định về giá khởi điểm:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01:** Là giá khởi điểm đã được UBND huyện Ba Vì phê duyệt theo thẩm quyền, được thông báo công khai trước phiên đấu giá (*Chi tiết giá khởi điểm của vòng đấu giá số 01 tại Điều 8 Quy chế này*).

- **Giá khởi điểm từ vòng đấu giá số 02 trở đi:** Tại phiên đấu giá, từ vòng đấu giá số 02 trở đi. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu giá 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 theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

*** Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất và trong các vòng đấu giá:**

- **Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 3.000.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một mét vuông*).

- **Khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 100.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông*).

- **Khu Châu Hùm, thôn Đồng Bàng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:**

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá (ký hiệu: L01-1 (673), L04-8 (125), L16-1 (145), L05-10 (195), L01-5 (664)) là: 4.000.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Bốn triệu đồng trên một mét vuông*).

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá (ký hiệu: L01-6 (656)) là: 3.500.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Ba triệu năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông*).

- Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 700.000 đồng/m² (Bằng chữ: Bảy trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- Điểm xem kết số 3 – giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Hồng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:

+ Bước giá cho vòng đấu thứ nhất (vòng 01), thứ hai (vòng 02) và các vòng tiếp theo được áp dụng với thửa đất đấu giá là: 2.350.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

Điều 9. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá (Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính):

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

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

*** Lưu ý:**

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

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

- Hồ sơ mời tham gia đấu giá đã mua không được đổi, trả lại.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng từng thửa đất đấu giá được quy định cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

- Người đăng ký tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Ngày giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước Từ 08 giờ 00 phút ngày 13/5/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 26/5/2025 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin

số dư tài khoản của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hiển thị trên hệ thống do Ngân hàng cung cấp).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo thông tin sau:

Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 2122353333

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - chi nhánh Tây Hồ

Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: “...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND/CCCD/HC...” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ “Số lượng thửa đất:” tại xã/thị trấn, huyện Ba Vì, Hà Nội.

*** Lưu ý:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước cho từng thửa đất riêng biệt tương ứng với các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời kiểm tra kỹ các thông tin trước khi nộp tiền đặt trước như: Số tiền đặt trước, nội dung nộp tiền/chuyển khoản,...

- Trường hợp đăng ký đấu giá nhiều thửa đất và thực hiện nộp tiền cộng gộp cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải đảm bảo nộp đúng và đủ số tiền cho toàn bộ các thửa đất. Nếu khách hàng thực hiện nộp tiền cộng gộp nhưng nộp thiếu khoản tiền đặt trước cho các thửa đất đã đăng ký đấu giá thì phải **GHI RÕ** ký hiệu của từng thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản (Ký hiệu thửa đất trong phần nội dung nộp tiền/chuyển khoản phải phù hợp với ký hiệu thửa đất trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã nộp. Nếu có sự sai lệch thì hồ sơ đó được xác định là không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Người đăng ký tham gia đấu giá tự tính toán thời gian nộp tiền để đảm bảo số tiền đặt trước được “Báo có” vào trong tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia nêu trên và trong khoảng thời gian từ 08 giờ 00 phút ngày 13/5/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 26/5/2025. Tất cả các trường hợp “Báo có” trước và sau thời hạn nêu trên được xác định là không hợp lệ.

3. Xử lý tiền đặt trước:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp quy định tại Điều 25 Quy chế này.

- Người tham gia đấu giá nhận lại tiền đặt trước theo một trong hai cách thức sau:

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước qua tài khoản ngân hàng của chính người tham gia đấu giá theo thông tin số tài khoản đã cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 Quốc gia khi đăng ký tham gia đấu giá và chịu mọi chi phí phát sinh theo quy định mức phí của Tổ chức tín dụng/Ngân hàng khi nhận lại khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (nếu có).

+ Nhận lại khoản tiền đặt trước bằng tiền mặt thông qua việc người tham gia đấu giá

xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá (có thông tin rõ ràng, chính xác và còn hiệu lực) tại địa điểm giao dịch của Ngân hàng theo Thông báo về việc trả tiền đặt trước.

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

Điều 10. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá Từ 08 giờ 00 phút ngày 13/5/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 26/5/2025 (Trong giờ hành chính của ngày làm việc)

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tiếp tại trụ sở: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì (Địa chỉ: Số 77 đường Quảng Oai, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội) hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá:

- Đối tượng được tham gia đấu giá: Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 119 Luật Đất đai.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 23 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

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

- Các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia). Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên;

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);

- Tài liệu chứng minh việc nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định;

- Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định (nếu có).

*** Lưu ý:**

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

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

- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải có **Văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định** của pháp luật, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin phiên đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, thông tin chủ thể...).

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó; Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất.

- Người tham gia đấu giá không ghi cụ thể số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá khi nộp

tiền đặt trước; không tiết lộ thông tin số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá cho bất kỳ ai, kể cả khi nộp hồ sơ.

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

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

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

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

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì phối hợp với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

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

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

Điều 13. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

1. Thời gian tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 30 phút ngày 29/5/2025 (Thứ năm).

2. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Hội trường Trung tâm Văn hóa – Thông tin và Thể thao Ba Vì (Địa chỉ: Số 104 đường Quảng Oai, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội).

3. Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản sẽ thông báo công khai tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì, trụ sở Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Điều 14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp nhiều vòng đấu đối với từng thửa đất tại phiên đấu giá và tối thiểu qua số vòng đấu giá bắt buộc đối với từng thửa đất.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Số vòng đấu giá tối thiểu bắt buộc đối với từng thửa đất:

- **Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội:** Tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

- Khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Tối thiểu qua 03 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 03 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 02 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

- Khu Châu Hùm, thôn Đồng Bằng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Tối thiểu qua 08 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 08 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 07 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

- Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

- Điểm xem kết số 3 – giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Hồng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Tối thiểu qua 06 vòng đấu giá bắt buộc; Trường hợp nếu tại vòng đấu giá bất kỳ nào trước vòng đấu giá số 06 đã có mức giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì có thể xem xét xác định giá trúng đấu giá, nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá.

Điều 15. Trình tự tổ chức phiên đấu giá

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm; Hình thức đấu giá; Phương thức đấu giá;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.
- Việc trả giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

Điều 16. Cách thức tiến hành bỏ phiếu

1. Thủ tục thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá như sau:

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

- Thời gian viết Phiếu trả giá cho mỗi vòng đấu giá là: **không quá 15 phút**.

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

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

- Tại một vòng đấu giá bất kỳ, người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng đấu giá tiếp theo thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá hợp lệ liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 (một) bước giá.

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

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

- **Trường hợp tại một vòng đấu bất kỳ mà người tham gia đấu giá viết nội dung “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá”** trên phiếu trả giá hoặc có phiếu trả giá không hợp lệ thì sẽ không được xét giá và tham gia trả giá các vòng đấu giá tiếp theo.

- **Trường hợp sau khi kết thúc các vòng đấu giá bắt buộc (Số vòng đấu giá tối thiểu bắt buộc đối với từng thửa đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 14 Quy chế cuộc đấu giá này), ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:** Không còn người tham gia đấu giá nào trả giá tiếp (Hoặc không có phiếu trả giá hợp lệ) thì lấy kết quả của vòng trước liền kề để xét giá. Những người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ của vòng đấu trước liền kề đều được xét giá. Xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề có 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 giá. Trường hợp tại vòng đấu trước liền kề, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục 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 tại một vòng đấu bất kỳ trong các vòng đấu giá đầu tiên bắt buộc (Số vòng đấu giá tối thiểu bắt buộc đối với từng thửa đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 14 Quy chế cuộc đấu giá này):

+ Đối với các thửa đất tại Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì được xem xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 06 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục 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.

+ Đối với các thửa đất tại Khu Gò Tròn, thôn Phú Mỹ A, xã Phú Sơn, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 02 bước giá, thì được xem xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 06 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục 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.

+ Đối với các thửa đất tại Khu Châu Hùm, thôn Đồng Bàng, xã Đồng Thái, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 07 bước giá, thì được xem xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao

nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 06 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục 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.

+ Đối với các thửa đất tại Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì được xem xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 06 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục 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.

+ Đối với các thửa đất tại Điểm xem kệt số 3 – giáp đê sông Hồng, thôn Phương Châu, xã Phú Hồng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội: Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá hợp lệ và mức trả giá hợp lệ cao nhất của vòng đấu tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 05 bước giá, thì được xem xét là mức giá trúng đấu giá nếu vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá. Trường hợp tại vòng đấu giá, có từ hai người trở lên có phiếu trả giá hợp lệ và có cùng mức giá trả hợp lệ cao nhất và tối thiểu bằng giá khởi điểm được UBND huyện phê duyệt cộng thêm 06 bước giá mà vòng đấu giá tiếp theo không còn ai tham gia trả giá, thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Tại vòng đấu giá, sau khi đấu giá viên công bố kết quả trả giá mà vẫn còn người tham gia đấu giá trả giá hợp lệ thì những người đã viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí về việc không tiếp tục trả giá” tại vòng đấu giá này được coi là không còn nguyện vọng trả giá hoặc xét giá trúng đấu giá với mức giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá đó.

Điều 17. Giá trả hợp lệ, Giá trúng đấu giá, Phiếu trả giá hợp lệ, Phiếu trả giá không hợp lệ, các trường hợp không được xét giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá

1. Giá trả hợp lệ

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả giá cho 01 m² đất và bằng giá khởi điểm

của vòng đấu giá cộng với số nguyên lần bước giá (Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam; phải ghi đầy đủ hàng triệu, trăm, nghìn, đơn vị đồng cho 01 mét vuông đất; không được viết tắt).

- **Công thức trả giá:** Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá nhưng sai quy định về bước giá thì đấu giá viên áp dụng nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp, phù hợp công thức trả giá để xét giá.

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

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

2. Giá trúng đấu giá

- Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Ba Vì phê duyệt, giá trúng đấu giá được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất ở vòng đấu cuối cùng được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua các vòng đấu giá bắt buộc (*Số vòng đấu giá tối thiểu bắt buộc đối với từng thửa đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 14 Quy chế cuộc đấu giá này*).

3. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu đáp ứng tất cả các yêu cầu sau:

- Phiếu có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia;

- Phiếu không rách rời; không viết bằng bút chì hoặc các loại mực bay màu.

- Phiếu không sửa chữa, tẩy xóa. **Trường hợp viết nhầm, có sai sót thì gạch bỏ và viết lại bên cạnh (đồng thời ký tên bên cạnh phần sửa đó).** Nếu có yêu cầu đổi phiếu thì việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng khi yêu cầu đổi phiếu.

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

- Ghi đầy đủ giá trả bằng số và bằng chữ; Phần giá trả bằng số phải được viết bằng số, phần giá trả bằng chữ phải được viết bằng chữ theo quy định; Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá (*trừ trường hợp người tham gia đấu giá viết phiếu “không tiếp tục đấu giá hoặc nội dung có ý nghĩa tương tự thể hiện ý chí của người tham gia đấu giá về việc không tiếp tục trả giá”*).

- Giá trả phải có nghĩa, xác định được theo quy định đồng tiền Việt Nam, phải ghi đầy đủ các hàng đơn vị triệu, trăm, nghìn đồng theo 01 mét vuông đất; không được viết tắt.

- Phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người tham gia đấu giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải ký tên và ghi đầy đủ họ và tên của người đại diện theo ủy quyền).

- Được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

Lưu ý: Trường hợp Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ và việc

ký tên, ghi đầy đủ họ và tên trên phiếu trả giá), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn bị coi là phiếu không hợp lệ.

4. Phiếu trả giá không hợp lệ

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

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

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

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

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là Người duy nhất có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1m² đất ở vòng đấu cuối cùng hoặc người bốc được thăm trúng đấu giá trong trường hợp tổ chức bốc thăm theo quy định tại khoản 2 điều 16 Quy chế này.
- Việc xác định giá trúng đấu giá tối thiểu qua số vòng đấu giá bắt buộc (Số vòng đấu giá tối thiểu bắt buộc đối với từng thửa đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 14 Quy chế cuộc đấu giá này).
- Người trúng đấu giá được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, được Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.
- Danh sách Người trúng đấu giá được lập cùng biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên.

Điều 19. Rút lại giá đã trả

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

Điều 20. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề

đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất (giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất, được tính bằng giá trả cho 01m² đất nhân với diện tích thửa đất).

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

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận trúng đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 21. Biên bản đấu giá

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

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

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

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

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

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Người tham gia đấu giá khi đến tham dự phiên đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu. Tại phiên đấu giá, người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu **và văn bản ủy quyền hợp lệ có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật**, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin phiên đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, thông tin chủ thể...).
- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu không tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 23. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá:

1. Quyền của người trúng đấu giá:

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

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

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

lại nguyên hạ tăng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

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

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

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

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

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.
3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.
4. Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.
5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 26. Điều khoản chung:

- Người đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá được hiểu là đã nghiên cứu kỹ các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, các tài liệu và tìm hiểu về thông tin khu đất đấu giá.
- Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng tải công khai, đề nghị người đăng ký tham gia đấu giá tham khảo kỹ các thông tin trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của người đăng ký tham gia đấu giá.
- Đơn vị có tài sản đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng

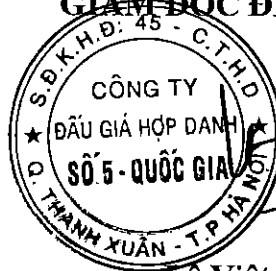
đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

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

ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH

SỐ 5 – QUỐC GIA

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH *78*



Lê Việt Nga

Số: 53/2025/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2025

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại: Khu Đồng Cống, thị trấn Tây Đằng; Khu Gò Tròn, xã Phú Sơn; Khu Châu Hùm, xã Đồng Thái; Khu Ao xóm 7, thôn Chu Châu, xã Minh Châu; Khu xen kẹt số 3, thôn Phương Châu, xã Phú Phương, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

Để đảm bảo phiên đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ba Vì (Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia (Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức hành nghề đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

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

2. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với thửa đất mà mình cũng là người tham gia đấu giá thửa đất đó; Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một thửa đất.).

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

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

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

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá

(xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự phiên đấu giá.

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

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

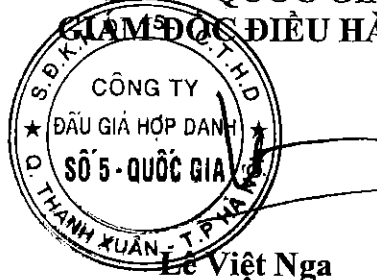
9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy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

Nội quy này có hiệu lực trong suốt quá trình tổ chức phiên đấu giá. Đề nghị những người tham gia đấu giá, các vị đại diện khách mời giám sát cuộc đấu giá, Đấu giá viên được phân công điều hành cuộc đấu giá và những cá nhân, tổ chức khác có liên quan tuân thủ, thực hiện nghiêm nội quy phòng đấu giá./.

ĐD.CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH

SỐ 5 – QUỐC GIA

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Lê Việt Nga