

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

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

Quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi và xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm

Hà Nội, năm 2021



MỤC LỤC HỒ SƠ

STT	NỘI DUNG
1.	Mục lục hồ sơ
2.	Thông báo mời đấu giá
3.	Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu)
4.	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5.	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
6.	Quy chế cuộc đấu giá
7.	Nội quy phòng đấu giá
8.	Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất



Số: 720/2021/CV

Hà Nội, ngày 29 tháng 9 năm 2021

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Gốc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi và xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Gốc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi và xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Gia Lâm giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Địa chỉ: Số 101 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội).

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức 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).

2. Thông tin khu đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, bước giá:

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ² /năm)	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/vị trí đất)
1	A45 Khu ruộng Gốc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi	30.756,8	1.900	3.500.000	50.000.000
2	B2 Xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị	28.281,3	2.500	3.500.000	70.000.000

- Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất: 200 đồng/m²/năm.

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân tại địa phương (xã) nào có đất đấu giá tham gia đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 132 Luật đất đai năm 2013 và thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai 2013. Đảm bảo đủ điều kiện về năng lực tài chính, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án được Nhà nước giao đất cho thuê đất.

- Mục đích cho thuê đất: Sản xuất nông nghiệp.



- Thời hạn thuê đất: 05 năm.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá từng vị trí đất bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

4. Phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian phát hành hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: từ ngày 05/10/2021 đến ngày 19/10/2021 (giờ hành chính).

- Địa điểm: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm, Địa chỉ: Số 101 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản – Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Gia Lâm (<http://www.gialam.hanoi.gov.vn>).

* *Lưu ý:* Khách hàng có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia) qua 02 hình thức:

+ Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 101, đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội);

+ Gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội).

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo phải được nhận trước 17 giờ 00' phút ngày 19/10/2021. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00' phút ngày 19/10/2021 sẽ không được tiếp nhận.

5. Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 18/10/2021 và 19/10/2021 (giờ hành chính).

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

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia

Số tài khoản: **2121 00023 53333**

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

Nội dung chuyển khoản: “...*Tên người đăng ký tham gia đấu giá, (Số CMND/CCCD/HC)*...” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền thuê đất để thực hiện

dự án đối với vị trí thửa đất ký hiệu tại xã, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Lưu ý: Các trường hợp thông tin chuyển khoản nhận được sau 17 giờ 00' ngày 19/10/2021 sẽ không được công nhận.

6. 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 Gia Lâm để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 18/10/2021 và 19/10/2021 (giờ hành chính).

7. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá: 08 giờ 30' ngày 21/10/2021 (Thứ năm).

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 101 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội).

Mọi thông tin liên hệ:

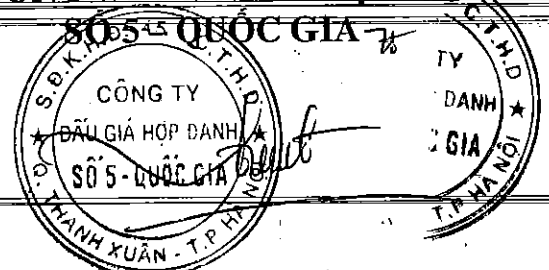
- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm, ĐT: 0243.6763.595.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia, ĐT: 024.37.622.619.

Nơi nhận:

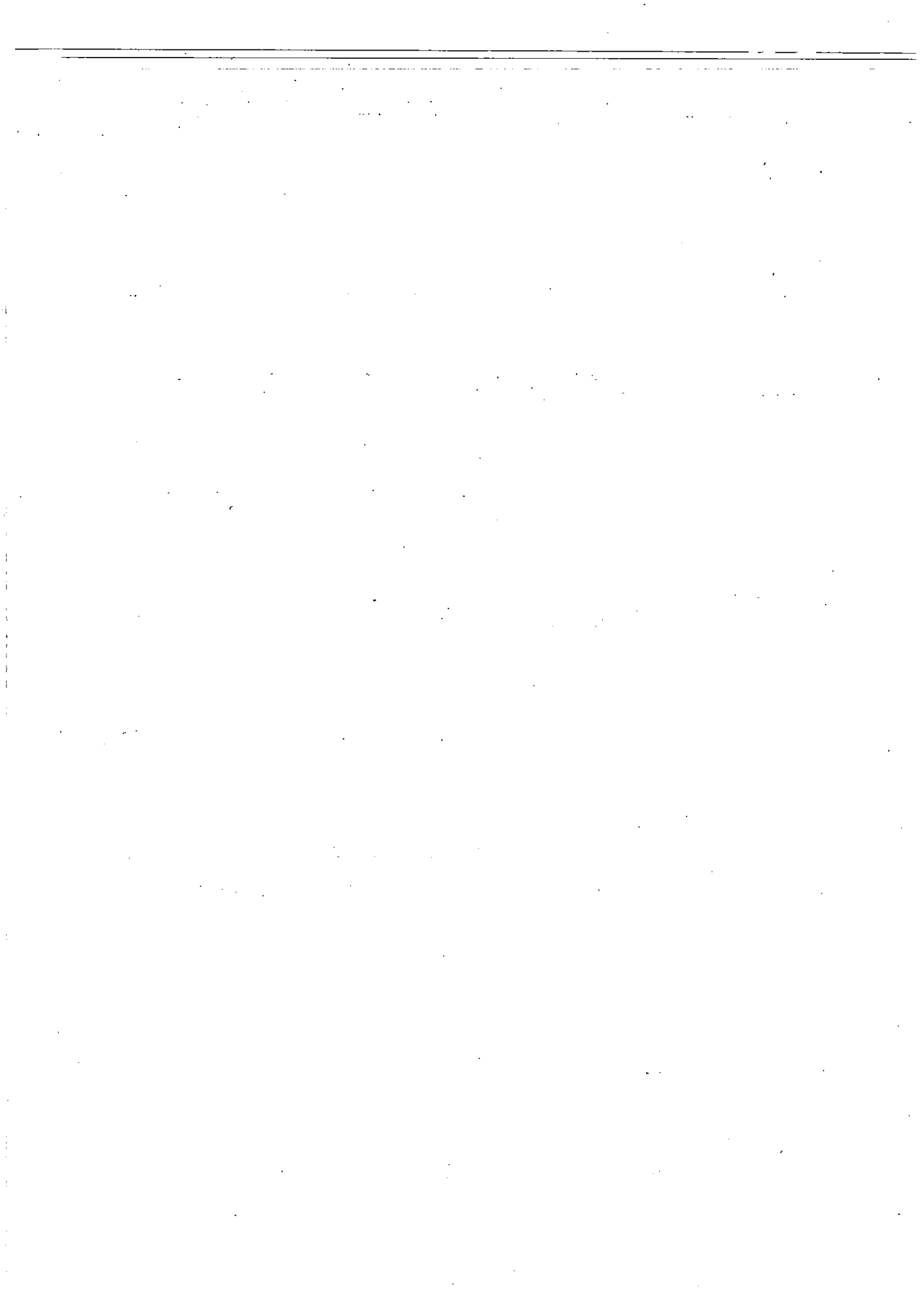
- Công thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản;
- Công thông tin điện tử UBND huyện Gia Lâm;
- Trung tâm PTQĐ huyện Gia Lâm;
- UBND xã Phú Thị, Lệ Chi;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

DD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH



PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Chu Minh Nguyệt



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

ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

Kính gửi: - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Gia Lâm
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia

Hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá (*viết chữ in hoa*):.....

.....

Số Chứng minh nhân dân (hoặc Hộ chiếu):do cơ quan:

..... cấp ngàytháng....năm.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

Điện thoại liên hệ:.....

Đại diện (nếu có):

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền thuê đất sử dụng đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đối với vị trí đất A45 tại khu Gốc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 và Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số/2021/CV ngày 29/9/2021 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá Quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Gốc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi và xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND huyện Gia Lâm;

2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do Tổ chức đấu giá tài sản ban hành;

3. Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và chấp hành các quy định liên quan khác của pháp luật về quản lý, sử dụng đất; trong trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá mà không có khiếu nại nào khác./.

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)





ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN GIA LÂM
Số 58/QĐ-UBND

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

Gia Lâm, ngày 02 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê thực hiện
phương án trên địa bàn xã Lệ Chi và Phú Thị**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ:

- Số 43/2014/NĐ-CP và số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và giá đất;

- Số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

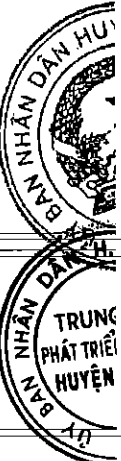
Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội:

- Số 3667/QĐ-UBND ngày 07/07/2014 về tỷ lệ phần trăm (%) đơn giá thuê đất đối với các trường hợp thuê đất hàng năm không qua hình thức đấu giá, thuê đất có mặt nước, thuê đất để xây dựng công trình ngầm; số 3153/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 về việc sửa đổi một số điều tại Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/7/2014 của UBND thành phố về tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất đối với các trường hợp thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, thuê đất có mặt nước, thuê đất để xây dựng công trình ngầm trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 Quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- 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 31/12/2024;

- Số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;



- Số 02/2021/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền thuê đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê; thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Công văn số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Căn cứ Hướng dẫn số 7061/HDLN:STC-STNMT-SXD-CT của liên ngành: Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Xây dựng - Cục thuế ngày 23/10/2019 về việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Gia Lâm tại Tờ trình số 1486/TTr-TCKH ngày 02/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê thực hiện phương án trên địa bàn xã Lệ Chi và Phú Thị. (Có phụ lục chi tiết đính kèm)

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê (đồng) = diện tích đất (m²) x giá đất cụ thể (đồng/m²).

Điều 2. Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện theo quy định trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thuê; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã: Lệ Chi, Phú Thị và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND Huyện; (để báo cáo)
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Đức Hồng

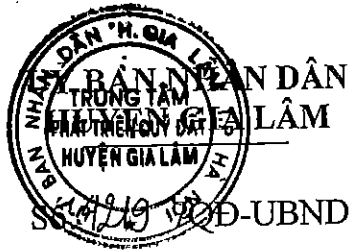
**GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN XÃ LÊ CHI VÀ PHÚ THỊ**

(Kèm theo Quyết định số 4659/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2021 của UBND huyện Gia Lâm)

TT	Vị trí khu đất	Số ký hiệu	Diện tích đất đấu giá (m ²)	Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá (đồng/m ²)	Thời hạn cho thuê	Ghi chú
1	Xã Lê Chi: Khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ	A45	30,756,8	1900	05 năm	
2	Xã Phú Thị: Xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bán	B2	28.281,30	2500		







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

Gia Lâm, ngày 16 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án:
**“Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Gốc Bàng, thôn Sen Hồ,
xã Lê Chi, huyện Gia Lâm”**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Thông tư hướng dẫn thi hành số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTN&MT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.



Căn cứ Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3174/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt phương án “Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm”.

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 673/TTr-TTPTQĐ ngày 09/7/2021; phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 1.9.03/TTr-TN&MT ngày 15/7/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phương án đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án: “Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm”, với các nội dung chính như sau:

- I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.
- II. CÁC THÔNG TIN CHUNG.
- III. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ.
- IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ.
- V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

(Có phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án: “Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm” theo đúng phương án đấu giá đã được phê duyệt và các quy định hiện hành về lĩnh vực đấu giá quyền thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Trưởng các phòng: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Thanh tra; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Lệ Chi; Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND Huyện;
- TT HU-HĐND và UBND Huyện (để b/c);
- Lưu VT, TNMT.

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



Nguyễn Đức Hồng

**PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN:
“CẢI TẠO NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI KHU RUỘNG
GÓC BÀNG, THÔN SEN HỒ, XÃ LỆ CHI, HUYỆN GIA LÂM**

(Kèm theo Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND huyện Gia Lâm)

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG:

1. Phạm vi điều chỉnh

Phương án đấu giá này quy định về nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của Trung tâm phát triển quỹ đất, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất huyện Gia Lâm và người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất để thực hiện phương án tại xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm.

2. Mục đích yêu cầu

Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp tại xã để lựa chọn các hộ gia đình, cá nhân tại địa phương có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, phát triển kinh tế hộ gia đình, cá nhân.

Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất công sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp tại xã trên địa bàn huyện Gia Lâm phải đảm bảo công khai và theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Giải thích các thuật ngữ

3.1. Người tham gia đấu giá: Là hộ gia đình, cá nhân tại xã Lệ Chi từ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

3.2. Giá khởi điểm (giá sàn): Là mức giá cho thuê tối thiểu quy định cho 1m² đất/1 năm để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

3.3. Bước giá: Là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá trả giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 01m² đất.

3.4. Giá trả đấu giá hợp lệ: Là mức giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

3.5. Giá trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất.

3.6. Khoản tiền đặt trước: Là một khoản tiền nhất định người tham gia đấu giá phải nộp để xác định trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

3.7. Đồng tiền sử dụng: Trong mọi giao dịch theo Phương án này là đồng tiền Việt Nam (Việt Nam đồng) viết tắt là VNĐ.

3.8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Trong bản phương án này các từ ngữ, thuật ngữ khác được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ của Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

II. CÁC THÔNG TIN CHUNG.

1. Giới thiệu về vị trí khu đất đấu giá.

- Ô đất tổ chức đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án có ký hiệu A45, thuộc quỹ đất công do UBND xã Lệ Chi quản lý. Ô đất đã được UBND Huyện phê duyệt phương án “Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm” tại quyết định 3174/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tham mưu, tổ chức thực hiện đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án.

- Khu đất đấu giá có vị trí:

+ Phía Đông: Giáp đường giao thông nội đồng;

+ Phía Tây: Giáp đường nội đồng và khu ruộng Lạch đất công do xã quản ký

+ Phía Nam: Giáp ruộng canh tác của các hộ dân;

+ Phía Bắc: Giáp đường nhựa.

- Tổng diện tích: 30.756,8 m².

2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

- Ô đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thành công tác thanh lý hợp đồng với hộ thuê thầu tại khu vực đề xuất thực hiện phương án.

- Ô đất được đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng xung quanh, đảm bảo đủ điều kiện thực hiện phương án “Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm”.

3. Thông tin về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.

- Theo Quyết định 47/2009/QĐ-UBND ngày 20/01/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch xây dựng chung huyện Gia Lâm khu vực trên được quy hoạch là đất nông nghiệp; Theo Quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp tại Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của UBND huyện Gia Lâm khu vực trên quy hoạch là đất phát triển mô hình VAC; vì vậy việc đề xuất đầu tư thực hiện phương án “Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm” tại khu vực trên là phù hợp.

4. Hình thức, mục đích và thời hạn thuê đất

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

-Mục đích sử dụng đất: Sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản.

- Thời hạn thuê đất: 10 năm chia làm 02 chu kỳ, mỗi chu kỳ 5 năm.

5. Thời gian, tiến độ thực hiện phương án đấu giá:

Thực hiện phương án đấu giá trong năm 2021 – 2022.

III. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất. (Căn cứ Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020).

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: UBND huyện Gia Lâm giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm là Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê.

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm có trụ sở tại: Số 101 đường Cổ Bi, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Năm 2021-2022

2. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

Việc lựa chọn tổ chức và ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 56, Điều 33 Luật đấu giá tài sản.

Xác định chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) và các quy định hiện hành.

3. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá (Căn cứ Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính).

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, bao gồm:

- Bổ trí từ ngân sách Huyện (nguồn thu tiền đấu giá khu đất cho thuê);
- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản;
- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

4. Quyền hạn và trách nhiệm của Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 47 Luật Đấu giá tài sản 2016, Điều 4 Thông tư 48/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính).

4.1. Quyền hạn:

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thì phải báo cáo UBND Huyện và trình thành lập Hội đồng đấu giá).

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- Tham dự phiên đấu giá;
- Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

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

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

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

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

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước.

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 11 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện thẩm định để báo cáo UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

- Xác định giá đất để xác định giá khởi điểm, phối hợp phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã, thị trấn có liên quan để điều tra giá đất thị trường, xác định hệ số điều chỉnh giá đất, đề xuất giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất: Chi phí thuê đơn vị đấu giá chuyên nghiệp;

- Xác định chính xác diện tích đất đấu giá trước khi tổ chức đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) thực hiện việc phát hành hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản tiền hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá; Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; Chủ trì tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá.

- Báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường, trình UBND Huyện quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá.

- Giải quyết, hoàn thiện giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và phối hợp UBND xã bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị thực hiện phiên đấu giá nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền bán hồ sơ đấu giá không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Thanh toán, quyết toán chi phí thực hiện công tác đấu giá theo quy định pháp luật.

5. Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản) (Căn cứ Khoản 2, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016, Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC)

5.1. Quyền hạn:

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá cung cấp thông tin và hồ sơ tài liệu pháp lý cần thiết nhằm thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Được hưởng mức chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và của hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

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

5.2. Trách nhiệm:

~~Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản, Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật khác có liên quan.~~

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá trong quá trình tổ chức thực hiện việc bán đấu giá và tuân thủ theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đã được phê duyệt.

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016. Chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị thực hiện niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá có trách nhiệm xác nhận tính đầy đủ và thời gian thực hiện niêm yết, gửi đơn vị tổ chức đấu giá để làm căn cứ tổ chức đấu giá theo quy định.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá thực hiện việc phát hành hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Phát hành thông báo mời đấu giá.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Nội quy phòng đấu giá.

- Thực hiện trình tự đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016, và xử lý các trường hợp phát sinh tại phiên đấu giá theo quy định pháp luật.

- Thông báo bằng văn bản cho Đơn vị tổ chức đấu giá về kết quả thực hiện đấu giá trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Bàn giao hồ sơ kết quả tổ chức phiên đấu giá cho Đơn vị tổ chức đấu giá theo quy định trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức đấu giá.

- Hoàn trả lại tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá (và không vi phạm quy định phải bị xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước) trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

6. Quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản, Căn cứ Điều 62 Luật đấu giá tài sản)

6.1. Quyền hạn:

- Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và lập biên bản xử lý đối với người tham gia đấu giá có hành vi gây rối trật tự cuộc đấu giá, thông đồng, móc nối để đim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

- Dừng cuộc đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng để xử lý khi phát hiện có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá hoặc khi phát hiện người điều hành cuộc đấu giá có hành vi thông đồng, móc nối để đim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

- Đề nghị định giá, giám định tài sản đấu giá;

- Lựa chọn hình thức đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này để đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

6.2. Trách nhiệm:

- Nghĩa vụ theo quy định tại điểm b và điểm d khoản 2 Điều 24 của Luật Đấu giá tài sản;

- Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá tài sản;

- Tổ chức và thực hiện đấu giá theo Quy chế hoạt động của Hội đồng, Quy chế cuộc đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan;

- Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng;

- Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình đấu giá; tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng giải quyết khiếu nại phát sinh sau cuộc đấu giá; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- Báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản về kết quả đấu giá tài sản;

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

7. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá quyền thuê đất (Căn cứ Điều 8 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020, Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản).

7.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Đối tượng được tham gia đấu giá: thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật đất đai 2013.

- Hộ gia đình, cá nhân tại địa phương (xã) nào có đất đấu giá tham gia đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 132 Luật đất đai 2013.

- Đảm bảo đủ điều kiện về năng lực tài chính, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án được Nhà nước giao đất cho thuê đất.

7.2. Đối tượng không được 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 đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Hội đồng đấu giá điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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 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 tham gia đấu giá quyền thuê đất sử dụng vốn từ ngân sách Nhà nước.

- Hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 132 Luật đất đai 2013.

- Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại khoản 1, 2 Điều 8 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội, trường hợp theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

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

8.1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự cuộc đấu giá nếu đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật, phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá.

- Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến khu đất đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá sẽ được trả lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

8.1. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật, phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ; toàn bộ hồ sơ được bỏ vào một phong bì khô A4 và nộp khoản tiền đặt trước theo đúng quy định trong hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng giờ, đúng địa điểm để tham gia phiên đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tại phiên đấu giá (*do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá*) thì trong vòng 24 giờ phải thông báo cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá, Hội đồng đấu giá và có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc; nếu không có lý do chính đáng là vi phạm quy chế đấu giá.

- Khi đến tham gia đấu giá, người tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (*còn thời hạn*) và Giấy ủy quyền hợp lệ (*trường hợp ủy quyền*) cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá.

9. Các khoản tiền phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền thuê đất (*thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016; Thông tư số 48/2017/TT-BTC*)

9.1. Khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá khi nộp Hồ sơ dự đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quy định (*được xác định cụ thể sau khi giá khởi điểm để tổ chức đấu giá được UBND Huyện phê duyệt*). Khoản tiền đặt trước được quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Hình thức nộp tiền: Chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản theo thông báo.

- Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và được nộp vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016, cụ thể:

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

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2016;

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2016;

+ Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp.

- Người không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước thì sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

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

9.2. Tiền mua hồ sơ đấu giá (Căn cứ Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC):

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ theo quy định là: 3.500.000 đồng/01 hồ sơ (Ba triệu năm trăm đồng trên một bộ hồ sơ).

10. Nội dung hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá (Căn cứ Điều 38, 39 và Điều 42 Luật đấu giá tài sản 2016; Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017).

10.1. Hồ sơ mời đấu giá:

Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất;
- Quy chế, nội quy cuộc đấu giá;
- Trích lục vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);

10.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người tham dự đấu giá gồm:

a. Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu):

Việc đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước tại Trung Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm.

b. Bản chính chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền thuê đất.

c. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật". Thời điểm nộp tiền đăng ký tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính không kể thứ 7, chủ nhật và ngày lễ, tết) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền thuê đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày.

- Thời gian xem xét thực địa: Tối thiểu 2 ngày trước khi mở phiên đấu giá, đơn vị đấu giá có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến xem thực địa khu đấu giá.

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, không phải thông qua đơn vị tổ chức đấu giá quyền thuê đất.

10.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Nhà đầu tư có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Thời điểm mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Việc đăng ký được thực hiện thông qua hình thức: Gửi đơn trực tiếp tại tổ chức đấu giá hoặc gửi bằng thư bảo đảm (thời hạn nộp hồ sơ được tính theo thời điểm Tổ chức đấu giá tài sản tiếp nhận thư đảm bảo do bưu điện chuyển đến)

10.4. 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 có nguyện vọng xin rút đăng ký (đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức đấu giá tài sản) thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ đấu giá 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 cuộc đấu giá.

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

11. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016).

Nội dung thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất có các nội dung chủ yếu: Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức đấu giá và thực hiện phiên đấu giá; Thời gian, địa điểm: mở phiên đấu giá, xem thực địa khu đất đấu giá, phát hành hồ sơ mời đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá; Địa điểm, số lượng, diện tích khu đất đấu giá; Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; Giá khởi điểm đấu giá.

Việc niêm yết thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, hồ sơ mời tham gia đấu giá thực hiện chậm nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá. Niêm yết công khai tại các điểm sau: Nơi tổ chức đấu giá, trụ sở UBND xã.

Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản theo quy định trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi

có tài sản bán đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản (trường hợp thuê đơn vị tổ chức đấu giá), mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc; đồng thời được thực hiện tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử UBND huyện Gia Lâm, Báo Hà Nội Mới.

Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên bán đấu giá.

Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm:

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

* Trong trường hợp không thuê được đơn vị thực hiện đấu giá, việc niêm yết, công khai sẽ được thực hiện bởi đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền thuê đất (Trung tâm Phát triển quỹ đất) với những nội dung như trên.

12. Trình tự mở phiên đấu giá, phương thức đấu giá, nguyên tắc bỏ giá và xét giá, biên bản đấu giá (Căn cứ Điều 42,44 của Luật Đấu giá tài sản 2016)

12.1. Trình tự mở phiên đấu giá:

- Thông báo nội quy của cuộc đấu giá.
- Công bố danh sách người tham gia đấu giá đủ điều kiện và điểm danh xác định người đại diện người tham gia đấu giá tại phiên.
- Giới thiệu khu đất đấu giá, các thửa đất đấu giá.
- Thông báo giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.
- Trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).
- Phát phiếu đấu giá cho từng người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát 01 phiếu dự đấu giá theo mẫu in sẵn (Có đóng dấu treo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm). Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi phiếu khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên phiếu đấu giá. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của Hội đồng đấu giá. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng để lưu hồ sơ theo quy định.
- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu; người tham gia đấu giá có trách nhiệm ghi rõ họ tên, địa chỉ, giá trả đấu giá (bằng số và bằng chữ) và các nội dung khác trong mẫu phiếu dự đấu giá và bỏ vào hòm kín trước sự chứng kiến của các thành phần dự phiên đấu giá.
- Thời gian viết và bỏ giá là **15 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).
- Công bố công khai nội dung ghi trong phiếu đấu giá của từng người tham gia đấu giá.
- Phiếu dự đấu giá không hợp lệ không được xét giá.

12.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

12.3. Nguyên tắc bỏ giá và xét giá:

- Người tham gia đấu giá sẽ được phát số phiếu đấu giá để trả giá đối với từng thửa đất đã đăng ký đấu giá.

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Hội đồng đấu giá xem xét các phiếu dự đấu giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá dự đấu giá từ cao xuống thấp để xác định danh sách Người trúng giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.

12.4. Biên bản đấu giá:

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

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 đấu giá tài sản.

13. Giá khởi điểm, bước giá, tiêu chuẩn xét giá, công thức bỏ giá và giá trúng đấu giá.

13.1. Giá khởi điểm:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất công để cho thuê sử dụng vào mục đích thực hiện phương án do UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

Giá khởi điểm để cho thuê đất tối thiểu (đồng) được xác định bằng Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

13.2. Bước giá:

Là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá bỏ giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 01 m² đất.

Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá cho thuê là: 200đ/m² (Hai trăm đồng trên một mét vuông).

13.3. Công thức bỏ giá:

Giá hợp lệ của vòng đấu = Giá đất cụ thể (A) + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

Giá hợp lệ được công bố là "A" thì giá bỏ hợp lệ sẽ phải bằng từ "A" trở lên, cụ thể là: Có thể là "A" hoặc A + n lần bước giá.

13.4. Tiêu chuẩn xét giá:

Việc đánh giá xếp hạng người tham gia đấu giá được xem xét trên 2 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá dự đấu giá hợp lệ.

a. Phiếu đấu giá hợp lệ là: Phiếu dự đấu giá do đơn vị tổ chức việc đấu giá (Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm) và đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm). Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá.

Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

b. Giá trả đấu giá hợp lệ là: Giá do người tham gia đấu giá trả giá cho 01m² đất được ghi trong phiếu dự đấu giá và quy định :

- Giá tối thiểu phải bằng giá cụ thể để đấu giá (đồng/m²).
- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ 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 sẽ 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 sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm.
- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ dưới giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá theo quy định thì coi như không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm tịch thu tiền đặt trước và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

13.5. Giá trúng đấu giá và tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp:

a. Giá trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất tính trên một mét vuông đất (quy định lớn hơn giá không trúng liền kề một bước giá trở lên), được Hội đồng đấu giá công bố tại phiên đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm xác nhận và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b. Tổng số tiền người trúng đấu giá quyền thuê đất phải trả được xác định như sau: Giá trúng đấu giá nhân diện tích thửa đất trúng đấu giá thực tế bàn giao ngoài thực địa.

14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá (Căn cứ Điều 48 Luật đấu giá tài sản 2016)

14.1. Quyền:

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Được bàn giao đất trúng đấu giá tại thực địa;
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật.

14.2. Trách nhiệm:

- Ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng thuê đất;
- Thanh toán đầy đủ tiền thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật có liên quan;
- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật.

15. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (căn cứ điều 13 của Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố).

15.1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Việc xét điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê phải hợp đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá.

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật đấu giá tài sản và các nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất mời đại diện các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, chính quyền xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

15.2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm mời đại diện cơ quan Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra, chính quyền xã, thị trấn nơi có đất đấu giá.

16. Nội quy phòng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

Nội quy phòng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản) ban hành phù hợp với quy định của pháp luật, và được Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm) chấp thuận.

17. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (thực hiện khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

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

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

- Thông đồng, móc nối với Hội đồng đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;

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

- Đe dọa, cưỡng ép Hội đồng đấu giá, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá;

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

17.2 Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá;

- Từ chối ký biên bản đấu giá;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá.

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

18.1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận quyền thuê đất theo quy định, khoản tiền đặt trước không được hoàn trả (theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

18.2. Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá:

a. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi thành viên Hội đồng đấu giá điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì người trả giá liền kề được xác định là người trúng đấu giá.

Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá coi như không thành.

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi được thành viên Hội đồng đấu giá điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề đồng ý 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 đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 14 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020)

1.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền thuê đất báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường, để trình Ủy ban nhân dân Huyện Gia Lâm công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân Huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- a. Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- b. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Huyện phê duyệt;
- c. Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d. Hợp đồng dịch vụ đấu giá;
- đ. Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản đấu giá.

1.2. Ủy ban nhân dân Huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP. cụ thể:

- a. Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định
- b. Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức thời hạn sử dụng đất;
- c. Tên, địa chỉ người trúng đấu giá;
- d. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê;
- e. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

2. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, quyết định đấu giá không thành, hủy kết quả công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ điều 17 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 Điều 72 Luật đấu giá tài sản 2016)

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân Huyện ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bao gồm:

a. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất ;

b. Báo cáo của cơ quan Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu.

c. Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định không công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

4. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất gồm các nội dung theo quy định của pháp luật và các nội dung sau:

a. Thời hạn hoàn trả tiền thuê đất cho người bị hủy kết quả công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp;

b. Cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc hoàn trả tiền thuê đất: UBND xã.

3. Nộp tiền thuê đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 15 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND TP Hà Nội; Điều 24 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, Văn bản số 273/UBND-TTPTQĐ ngày 17/02/2020 của UBND huyện Gia Lâm)

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm gửi thông báo nộp tiền thuê đất cho người trúng đấu giá.

Thời hạn nộp tiền của năm đầu tiên là 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo nộp tiền thuê đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo quy định.

Việc nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của các năm tiếp theo thực hiện theo quy định tại khoản 8, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017.

4. Ký hợp đồng cho thuê đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá 10 ngày, UBND xã Lệ Chi chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, phòng Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan bàn giao mốc giới tại thực địa cho người trúng đấu giá. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ khi bàn

giao đất tại thực địa, UBND xã Lê Chi liên hệ và ký hợp đồng cho người trúng đấu giá thuê đất theo quy định.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường

- Thẩm định và trình UBND Huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

- Kiểm tra và chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới phòng Tài chính – Kế hoạch đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền thuê đất.

- Kiểm tra và trình UBND Huyện phê duyệt, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

- Phối hợp với đơn vị được UBND huyện giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; tham gia Hội đồng đấu giá (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản) và thực hiện việc giám sát phiên đấu giá theo quy định; bàn giao mốc giới khu đất đấu giá ngoài thực địa.

- Tổng hợp kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền thuê đất; Kịp thời giải quyết, báo cáo các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch

- Phối hợp với đơn vị được UBND huyện giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã Lê Chi thực hiện việc khảo sát, đề xuất giá khởi điểm trình UBND Huyện phê duyệt theo quy định.

- Cân đối, bố trí vốn ngân sách hàng năm để thực hiện các dự án đấu giá quyền thuê đất.

- Kiểm tra và trình UBND Huyện phê duyệt dự toán chi phí tổ chức đấu giá.

- Tổng hợp kết quả thu tiền thuê đất của UBND xã Lê Chi theo quy định.

- Tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản).

- Kiểm tra và báo cáo UBND Huyện phê duyệt quyết toán chi phí tổ chức đấu giá theo quy định.

3. Phòng Tư pháp

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền thuê đất theo quy định (*trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản*); phối hợp giải quyết đơn thư về đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (trong đó có Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất).
- Lập dự toán chi phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.
- Tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền thuê đất theo quy định (*trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản*).
- Phát hành Thông báo (thư mời) mời đấu giá.
- Chủ trì, phối hợp với UBND xã Lê Chi thực hiện phát hành hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thu các khoản tiền phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định.
- Chủ trì, tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá; Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; Chủ trì tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá.
- Ban hành nội quy phiên đấu giá theo quy định.
- Lập hồ sơ đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định.
- Hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá, chậm nhất là ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.
- Hoàn thiện hồ sơ đấu giá quyền thuê đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá.
- Nộp tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền phí tham gia đấu giá không chi hết vào ngân sách Nhà nước theo quy định.
- Thanh toán, quyết toán chi phí thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định.
- Ban hành thông báo nộp tiền thuê đất để sản xuất nông nghiệp đối với các trường hợp trúng đấu giá quyền thuê đất để sản xuất nông nghiệp (*Văn bản 273/UBND-TTPTQĐ ngày 17/02/2020 của UBND huyện Gia Lâm về việc chấp thuận giao Trung tâm phát triển quỹ đất ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất để sản xuất nông nghiệp đối với các vị trí đất công do UBND xã, thị trấn quản lý*).

5. Phòng Kinh tế

- Hướng dẫn UBND xã, thị trấn xây dựng phương án chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo đúng các văn bản quy định của Thành phố Hà Nội

6. UBND xã Lê Chi

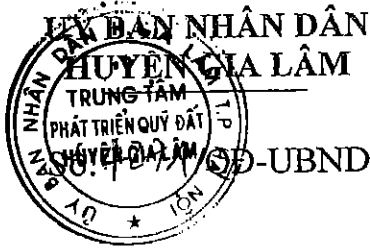
- Lập trích lục hiện trạng vị trí các khu đất công.
- Thanh lý hợp đồng, bàn giao mặt bằng tạo quỹ đất sạch để tổ chức đấu giá.
- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất khảo sát, đề xuất giá khởi điểm trình UBND Huyện phê duyệt; phối hợp niêm yết công khai thông báo mời đấu giá, thực hiện xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất

10

để cho thuê đất theo quy định (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản);

- Ký hợp đồng thuê đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá, quản lý tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai 2013.

- Thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng tại các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định.



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

Gia Lâm, ngày 20 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt phương án đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án:
Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản,
xã Phú Thị, huyện Gia Lâm.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc ban hành quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt phương án: Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện tại Tờ trình số 672/TTr-TTPTQĐ ngày 09/7/2021; Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1955/TTr-TN&MT ngày 19/7/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án:
Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất: tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú
Thị, huyện Gia Lâm với các nội dung chính như sau:**

PHẦN I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG.

PHẦN II. CÁC THÔNG TIN CHUNG.

PHẦN III. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

PHẦN IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ.

PHẦN V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

(Có phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện tổ chức thực hiện đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm theo đúng phương án đấu giá đã được phê duyệt và các quy định hiện hành về lĩnh vực đấu giá quyền thuê đất.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Trưởng các phòng: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Thanh tra; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Phú Thị; Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

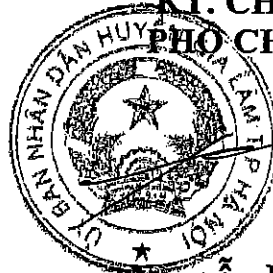
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND Huyện;
- TT HU-HĐND và UBND Huyện (để b/c);
- Lưu VT, TN&MT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Hồng

**PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN:
CẢI TẠO NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT TẠI XỨ ĐỒNG LẠCH BÃI,
THÔN ĐẠI BẢN, XÃ PHÚ THỊ, HUYỆN GIA LÂM**

(Kèm theo Quyết định số: 427/NQĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND Huyện)

PHẦN I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG:

1. Phạm vi điều chỉnh

Phương án đấu giá này quy định về nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của Trung tâm phát triển quỹ đất, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất huyện Gia Lâm và người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất để thực hiện phương án tại xã trên địa bàn huyện Gia Lâm.

2. Mục đích yêu cầu

Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp tại xã để lựa chọn các hộ gia đình, cá nhân tại địa phương có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, phát triển kinh tế hộ gia đình, cá nhân.

Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất công sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp tại xã trên địa bàn huyện Gia Lâm phải đảm bảo công khai và theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Giải thích các thuật ngữ

3.1. Người tham gia đấu giá: Là hộ gia đình, cá nhân tại xã Phú Thị từ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, có khả năng tài chính, có nhu cầu thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

3.2. Giá khởi điểm (giá sàn): Là mức giá cho thuê tối thiểu quy định cho 1m² đất/1 năm để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

3.3. Bước giá: Là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá trả giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 01m² đất.

3.4. Giá trả đấu giá hợp lệ: Là mức giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

3.5. Giá trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất.

3.6. Khoản tiền đặt trước: Là một khoản tiền nhất định người tham gia đấu giá phải nộp để xác định trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

3.7. Đồng tiền sử dụng: Trong mọi giao dịch theo Phương án này là đồng tiền Việt Nam (Việt Nam đồng) viết tắt là VNĐ.

3.8. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Trong bản phương án này các từ ngữ, thuật ngữ khác được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ của Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

PHẦN II. CÁC THÔNG TIN CHUNG.

1. Giới thiệu về vị trí khu đất đấu giá.

- Ô đất tổ chức đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án có ký hiệu B2, thuộc quỹ đất công do UBND xã Phú Thị quản lý. Ô đất đã được UBND Huyện phê duyệt phương án “Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm” tại quyết định 3175/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tham mưu, tổ chức thực hiện đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án.

- Khu đất đấu giá có vị trí:

+ Phía Đông giáp đường nội đồng đã được bê tông hóa;

+ Phía Tây: Giáp đất công do UBND xã quản lý, hiện cho ông Hoàng Văn Ngọ thuê thầu;

+ Phía Nam: Giáp lưu không, hành lang bảo vệ Đê Sông Đuống;

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp giao cho các hộ gia đình theo Nghị định 64/CP.

- Tổng diện tích: 28.281,3m².

2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

- Ô đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thành công tác thanh lý hợp đồng với hộ thuê thầu tại khu vực đề xuất thực hiện phương án.

- Ô đất được đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng xung quanh, đảm bảo đủ điều kiện thực hiện phương án “Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm”.

3. Thông tin về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.

- Theo Quyết định 47/2009/QĐ-UBND ngày 20/01/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt Quy hoạch xây dựng chung huyện Gia Lâm khu vực trên được quy hoạch là đất nông nghiệp; Theo Quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp tại Quyết định số 3222/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của UBND huyện Gia Lâm khu vực trên quy hoạch là đất phát triển mô hình VAC; vì vậy việc đề xuất đầu tư thực hiện phương án “Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm” tại khu vực trên là phù hợp.

4. Hình thức, mục đích và thời hạn thuê đất

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

- Mục đích sử dụng đất: Sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và nuôi trồng thủy sản.

- Thời hạn thuê đất: 10 năm chia làm 02 chu kỳ, mỗi chu kỳ 5 năm.

5. Thời gian, tiến độ thực hiện phương án đấu giá:

Thực hiện phương án đấu giá trong năm 2021 - 2022.

PHẦN III. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất. (Căn cứ Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020).

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: UBND huyện Gia Lâm giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm là Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê.

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm có trụ sở tại: Số 101 đường Cổ Bi, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Năm 2021-2022

2. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

Việc lựa chọn tổ chức và ký hợp đồng dịch vụ với đơn vị đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 56, Điều 33 Luật đấu giá tài sản.

Xác định chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020) và các quy định hiện hành.

3. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá (Căn cứ Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính).

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, bao gồm:

- Bố trí từ ngân sách Huyện (nguồn thu tiền đấu giá khu đất cho thuê);
- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản;
- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

4. Quyền hạn và trách nhiệm của Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 47 Luật Đấu giá tài sản 2016, Điều 4 Thông tư 48/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính).

4.1. Quyền hạn:

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thì phải báo cáo UBND Huyện và trình thành lập Hội đồng đấu giá).

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

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

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

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

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

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

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước.

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 11 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện, trình UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

- Xác định giá đất để xác định giá khởi điểm, phối hợp phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, UBND xã, thị trấn có liên quan để điều tra giá đất thị trường, xác định hệ số điều chỉnh giá đất, đề xuất giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất: Chi phí thuê đơn vị đấu giá chuyên nghiệp;

- Xác định chính xác diện tích đất đấu giá trước khi tổ chức đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) thực hiện việc phát hành hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản tiền hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá; Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; Chủ trì tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá.

- Báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường, trình UBND Huyện quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá.

- Giải quyết, hoàn thiện giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và phối hợp UBND xã bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị thực hiện phiên đấu giá nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền bán hồ sơ đấu giá không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Thanh toán, quyết toán chi phí thực hiện công tác đấu giá theo quy định pháp luật.

5. Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản) (Căn cứ Khoản 2, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016, Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC)

5.1. Quyền hạn:

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá cung cấp thông tin và hồ sơ tài liệu pháp lý cần thiết nhằm thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Được hưởng mức chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và của hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

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

5.2. Trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản, Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá trong quá trình tổ chức thực hiện việc bán đấu giá và tuân thủ theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đã được phê duyệt.

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016. Chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị thực hiện niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá có trách nhiệm xác nhận tính đầy đủ và thời gian thực hiện niêm yết, gửi đơn vị tổ chức đấu giá để làm căn cứ tổ chức đấu giá theo quy định.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá thực hiện việc phát hành hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Phát hành thông báo mời đấu giá.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016 và Nội quy phòng đấu giá.

- Thực hiện trình tự đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016, và xử lý các trường hợp phát sinh tại phiên đấu giá theo quy định pháp luật.

- Thông báo bằng văn bản cho Đơn vị tổ chức đấu giá về kết quả thực hiện đấu giá trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Bàn giao hồ sơ kết quả tổ chức phiên đấu giá cho Đơn vị tổ chức đấu giá theo quy định trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức đấu giá.

- Hoàn trả lại tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá (và không vi phạm quy định phải bị xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước) trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

6. Quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản, Căn cứ Điều 62 Luật đấu giá tài sản)

6.1. Quyền hạn:

- Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và lập biên bản xử lý đối với người tham gia đấu giá có hành vi gây rối trật tự cuộc đấu giá, thông đồng, móc nối để đim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

- Dừng cuộc đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng để xử lý khi phát hiện có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá hoặc khi phát hiện người điều hành cuộc đấu giá có hành vi thông đồng, móc nối để đim giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá;

- Đề nghị định giá, giám định tài sản đấu giá;

- Lựa chọn hình thức đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này để đấu giá tài sản;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

6.2. Trách nhiệm:

- Nghĩa vụ theo quy định tại điểm b và điểm d khoản 2 Điều 24 của Luật Đấu giá tài sản;

- Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng đấu giá tài sản;

- Tổ chức và thực hiện đấu giá theo Quy chế hoạt động của Hội đồng, Quy chế cuộc đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan;

- Chịu trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá trước pháp luật và người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng;

- Giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quá trình đấu giá; tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng giải quyết khiếu nại phát sinh sau cuộc đấu giá; bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật;

- Báo cáo người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá tài sản về kết quả đấu giá tài sản;

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

7. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá quyền thuê đất (Căn cứ Điều 8 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020, Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản).

7.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Đối tượng được tham gia đấu giá: thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 của Luật đất đai 2013.

- Hộ gia đình, cá nhân tại địa phương (xã) nào có đất đấu giá tham gia đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 132 Luật đất đai 2013.

- Đảm bảo đủ điều kiện về năng lực tài chính, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án được Nhà nước giao đất cho thuê đất.

7.2. Đối tượng không được 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 đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Hội đồng đấu giá điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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 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 tham gia đấu giá quyền thuê đất sử dụng vốn từ ngân sách Nhà nước.

- Hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 132 Luật đất đai 2013.

- Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại khoản 1, 2 Điều 8 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội, trường hợp theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản.

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

8.1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự cuộc đấu giá nếu đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật, phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá.

- Được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến khu đất đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá sẽ được trả lại khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

8.1. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật, phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá.

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ; toàn bộ hồ sơ được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp khoản tiền đặt trước theo đúng quy định trong hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng giờ, đúng địa điểm để tham gia phiên đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tại phiên đấu giá (*do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá*) thì trong vòng 24 giờ phải thông báo cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá, Hội đồng đấu giá và có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc; nếu không có lý do chính đáng là vi phạm quy chế đấu giá.

- Khi đến tham gia đấu giá, người tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (*còn thời hạn*) và Giấy ủy quyền hợp lệ (*trường hợp ủy quyền*) cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá.

9. Các khoản tiền phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền thuê đất (thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016; Thông tư số 48/2017/TT-BTC)

9.1. Khoản tiền đặt trước

- Người tham gia đấu giá khi nộp Hồ sơ dự đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quy định (được xác định cụ thể sau khi giá khởi điểm để tổ chức đấu giá được UBND Huyện phê duyệt). Khoản tiền đặt trước được quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Hình thức nộp tiền: Chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản theo thông báo.

- Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và được nộp vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016, cụ thể:

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

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2016;

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2016;

+ Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp.

- Người không trúng đấu giá và không thuộc các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước thì sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

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

9.2. Tiền mua hồ sơ đấu giá (Căn cứ Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC):

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ theo quy định là: **3.500.000** đồng/01 hồ sơ (Ba triệu năm trăm đồng trên một bộ hồ sơ).

10. Nội dung hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá (Căn cứ Điều 38, 39 và Điều 42 Luật đấu giá tài sản 2016; Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017).

10.1. Hồ sơ mời đấu giá:

a. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất;
- Quy chế, nội quy cuộc đấu giá;
- Trích lục vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);

10.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của người tham dự đấu giá gồm:

a. Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu):

Việc đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước tại Trung Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm.

b. Bản chính chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền thuê đất.

c. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật". Thời điểm nộp tiền đăng ký tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính không kể thứ 7, chủ nhật và ngày lễ, tết) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền thuê đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày.

- Thời gian xem xét thực địa: Tối thiểu 2 ngày trước khi mở phiên đấu giá, đơn vị đấu giá có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến xem thực địa khu đấu giá.

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, không phải thông qua đơn vị tổ chức đấu giá quyền thuê đất.

10.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Nhà đầu tư có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Thời điểm mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Việc đăng ký được thực hiện thông qua hình thức: Gửi đơn trực tiếp tại tổ chức đấu giá hoặc gửi bằng thư bảo đảm (thời hạn nộp hồ sơ được tính theo thời điểm Tổ chức đấu giá tài sản tiếp nhận thư đảm bảo do bưu điện chuyển đến)

10.4. 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 có nguyện vọng xin rút đăng ký (đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại trụ sở tổ chức đấu giá tài sản) thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ đấu giá 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 cuộc đấu giá.

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

11. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016).

Nội dung thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất có các nội dung chủ yếu: Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức đấu giá và thực hiện phiên đấu giá; Thời gian, địa điểm: mở phiên đấu giá, xem thực địa khu đất đấu giá, phát hành hồ sơ mời đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá; Địa điểm, số lượng, diện tích khu đất đấu giá; Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; Giá khởi điểm đấu giá.

Việc niêm yết thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, hồ sơ mời tham gia đấu giá thực hiện chậm nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên đấu giá. Niêm yết công khai tại các điểm sau: Nơi tổ chức đấu giá, trụ sở UBND xã.

Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản theo quy định trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá thì tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản bán đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản (trường hợp thuê đơn vị tổ chức đấu giá), mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc; đồng thời được thực hiện tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử UBND huyện Gia Lâm, Báo Hà Nội Mới.

Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở phiên bán đấu giá.

Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm:

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

* Trong trường hợp không thuê được đơn vị thực hiện đấu giá, việc niêm yết, công khai sẽ được thực hiện bởi đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền thuê đất (Trung tâm Phát triển quỹ đất) với những nội dung như trên.

12. Trình tự mở phiên đấu giá, phương thức đấu giá, nguyên tắc bỏ giá và xét giá, biên bản đấu giá (Căn cứ Điều 42, 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016)

12.1. Trình tự mở phiên đấu giá:

- Thông báo nội quy của cuộc đấu giá.
- Công bố danh sách người tham gia đấu giá đủ điều kiện và điểm danh xác định người đại diện người tham gia đấu giá tại phiên.
- Giới thiệu khu đất đấu giá, các thửa đất đấu giá.
- Thông báo giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.
- Trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).
- Phát phiếu đấu giá cho từng người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát 01 phiếu dự đấu giá theo mẫu in sẵn (Có đóng dấu treo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm). Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu

cầu đổi phiếu khác, không được tẩy xoá, sửa chữa trên phiếu đấu giá. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của Hội đồng đấu giá. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng để lưu hồ sơ theo quy định.

- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu; người tham gia đấu giá có trách nhiệm ghi rõ họ tên, địa chỉ, giá trả đấu giá (bằng số và bằng chữ) và các nội dung khác trong mẫu phiếu dự đấu giá và bỏ vào hòm kín trước sự chứng kiến của các thành phần dự phiên đấu giá.

- Thời gian viết và bỏ giá là **15 phút** (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).

- Công bố công khai nội dung ghi trong phiếu đấu giá của từng người tham gia đấu giá.

- Phiếu dự đấu giá không hợp lệ không được xét giá.

12.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

12.3. Nguyên tắc bỏ giá và xét giá:

- Người tham gia đấu giá sẽ được phát số phiếu đấu giá để trả giá đối với từng thửa đất đã đăng ký đấu giá.

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Hội đồng đấu giá xem xét các phiếu dự đấu giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá dự đấu giá từ cao xuống thấp để xác định danh sách Người trúng giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.

12.4. Biên bản đấu giá:

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

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

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

13. Giá khởi điểm, bước giá, tiêu chuẩn xét giá, công thức bỏ giá và giá trúng đấu giá.

13.1. Giá khởi điểm:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất công để cho thuê sử dụng vào mục đích thực hiện phương án do UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

Giá khởi điểm để cho thuê đất tối thiểu (đồng) được xác định bằng Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

13.2. Bước giá:

Là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá bỏ giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 01 m² đất.

Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá cho thuê là: $200đ/m^2$ (Hai trăm đồng trên một mét vuông).

13.3. Công thức bỏ giá:

Giá hợp lệ của vòng đấu = Giá đất cụ thể (A) + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

Giá hợp lệ được công bố là "A" thì giá bỏ hợp lệ sẽ phải bằng từ "A" trở lên, cụ thể là: Có thể là "A" hoặc A + n lần bước giá.

13.4. Tiêu chuẩn xét giá:

Việc đánh giá xếp hạng người tham gia đấu giá được xem xét trên 2 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá dự đấu giá hợp lệ.

a. Phiếu đấu giá hợp lệ là: Phiếu dự đấu giá do đơn vị tổ chức việc đấu giá (Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm) và đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm). Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá.

Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

b. Giá trả đấu giá hợp lệ là: Giá do người tham gia đấu giá trả giá cho $01m^2$ đất được ghi trong phiếu dự đấu giá và quy định :

- Giá tối thiểu phải bằng giá cụ thể để đấu giá (đồng/m²).

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ 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 sẽ 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 sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ dưới giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá theo quy định thì coi như không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm tịch thu tiền đặt trước và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

13.5. Giá trúng đấu giá và tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp:

a. Giá trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất tính trên một mét vuông đất (quy định lớn hơn giá không trúng liền kề một bước giá trở lên), được Hội đồng đấu giá công bố tại phiên đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm xác nhận và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b. Tổng số tiền người trúng đấu giá quyền thuê đất phải trả được xác định như sau: Giá trúng đấu giá nhân diện tích thửa đất trúng đấu giá thực tế bàn giao ngoài thực địa.

14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá (Căn cứ Điều 48 Luật đấu giá tài sản 2016)

14.1. Quyền:

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Được bàn giao đất trúng đấu giá tại thực địa;
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật.

14.2. Trách nhiệm:

- Ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng thuê đất;
- Thanh toán đầy đủ tiền thuê đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật có liên quan;
- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất và theo quy định của pháp luật.

15. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (*căn cứ điều 13 của Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố*).

15.1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Việc xét điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê phối hợp đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá.

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật đấu giá tài sản và các nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất mời đại diện các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, chính quyền xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

15.2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm mời đại diện cơ quan Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra, chính quyền xã, thị trấn nơi có đất đấu giá.

16. Nội quy phòng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

Nội quy phòng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản) ban hành phù hợp với quy định của pháp luật, và được Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm) chấp thuận.

17. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (thực hiện khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với Hội đồng đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá;
- Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép Hội đồng đấu giá, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

17.2 Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- Bị truất quyền tham gia đấu giá;
- Từ chối ký biên bản đấu giá;
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá.

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

18.1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá:

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận quyền thuê đất theo quy định, khoản tiền đặt trước không được hoàn trả (theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

18.2. Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá:

a. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi thành viên Hội đồng đấu giá điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì người trả giá liền kề được xác định là người trúng đấu giá.

Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá coi như không thành.

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi được thành viên Hội đồng đấu giá điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề đồng ý 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 đồng ý trúng đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

PHẦN IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 14 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020)

1.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền thuê đất báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường, đề trình Ủy ban nhân dân Huyện Gia Lâm công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân Huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- a. Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- b. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Huyện phê duyệt;
- c. Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d. Hợp đồng dịch vụ đấu giá;
- đ. Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản đấu giá.

1.2. Ủy ban nhân dân Huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- a. Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định
- b. Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức thời hạn sử dụng đất;
- c. Tên, địa chỉ người trúng đấu giá;
- d. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê;
- e. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

2. Nộp tiền thuê đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ Điều 15 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND TP Hà Nội; Điều 24 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, Văn bản số 273/UBND-TTPTQĐ ngày 17/02/2020 của UBND huyện Gia Lâm)

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm gửi thông báo nộp tiền thuê đất cho người trúng đấu giá.

Thời hạn nộp tiền của năm đầu tiên là 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo nộp tiền thuê đất của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo quy định.

Việc nộp tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của các năm tiếp theo thực hiện theo quy định tại khoản 8, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017.

3. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, quyết định đấu giá không thành, hủy kết quả công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (Căn cứ điều 15 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 Điều 72 Luật đấu giá tài sản 2016)

Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thời hạn quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 15 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội ngay sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Ký hợp đồng cho thuê đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá 10 ngày, UBND xã Phú Thị chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, phòng Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan bàn giao mốc giới tại thực địa cho người trúng đấu giá. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ khi bàn giao đất tại thực địa, UBND các xã nơi có đất liên hệ và ký hợp đồng cho người trúng đấu giá thuê đất theo quy định.

PHẦN V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường

- Thẩm định và trình UBND Huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

- Kiểm tra và chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới phòng Tài chính – Kế hoạch đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền thuê đất.

- Kiểm tra và trình UBND Huyện phê duyệt, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

- Phối hợp với đơn vị được UBND huyện giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; tham gia Hội đồng đấu giá (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản) và thực hiện việc giám sát phiên đấu giá theo quy định; bàn giao mốc giới khu đất đấu giá ngoài thực địa.

- Tổng hợp kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền thuê đất; Kịp thời giải quyết, báo cáo các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch

- Phối hợp với đơn vị được UBND huyện giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND các xã (nơi có đất) thực hiện việc khảo sát, đề xuất giá khởi điểm trình UBND Huyện phê duyệt theo quy định.

- Cân đối, bố trí vốn ngân sách hàng năm để thực hiện các dự án đấu giá quyền thuê đất.

- Kiểm tra và trình UBND Huyện phê duyệt dự toán chi phí tổ chức đấu giá.

- Tổng hợp kết quả thu tiền thuê đất của UBND các xã theo quy định.

- Tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản).

- Kiểm tra và báo cáo UBND Huyện phê duyệt quyết toán chi phí tổ chức đấu giá theo quy định.

3. Phòng Tư pháp

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền thuê đất theo quy định (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản); phối hợp giải quyết đơn thư về đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất (trong đó có Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất).

- Lập dự toán chi phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất.

- Tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền thuê đất theo quy định (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản).

- Phát hành Thông báo (thư mời) mời đấu giá.

- Chủ trì, phối hợp với UBND các xã nơi có đất đấu giá thực hiện phát hành hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và thu các khoản tiền phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Chủ trì, tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá; Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; Chủ trì tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá.

- Ban hành nội quy phiên đấu giá theo quy định.

- Lập hồ sơ đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định.

- Hoàn trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá, chậm nhất là ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Hoàn thiện hồ sơ đấu giá quyền thuê đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

- Nộp tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền phí tham gia đấu giá không chi hết vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

- Thanh toán, quyết toán chi phí thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định.

- Ban hành thông báo nộp tiền thuê đất để sản xuất nông nghiệp đối với các trường hợp trúng đấu giá quyền thuê đất để sản xuất nông nghiệp (*Văn bản 273/UBND-TTPTQĐ ngày 17/02/2020 của UBND huyện Gia Lâm về việc chấp thuận giao Trung tâm phát triển quỹ đất ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất để sản xuất nông nghiệp đối với các vị trí đất công do UBND xã, thị trấn quản lý*).

5. Phòng Kinh tế

- Hướng dẫn UBND xã, thị trấn xây dựng phương án chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo đúng các văn bản quy định của Thành phố Hà Nội

6. UBND xã Phú Thị

- Lập trích lục hiện trạng vị trí các khu đất công.

- Thanh lý hợp đồng, bàn giao mặt bằng tạo quỹ đất sạch để tổ chức đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất khảo sát, đề xuất giá khởi điểm trình UBND Huyện phê duyệt; phối hợp niêm yết công khai thông báo mời đấu giá, thực hiện xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; tham gia Hội đồng đấu giá và thực hiện giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định (trong trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật đấu giá tài sản);

- Ký hợp đồng thuê đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá, quản lý tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai 2013.

- Thực hiện quản lý Nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng tại các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất theo quy định.

Số: 84/2021/QCĐG

Hà Nội, ngày 29 tháng 9 năm 2021

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi và xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm

Căn cứ:

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- ~~Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;~~
- Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 4219/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án: “Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm”;
- Quyết định số 4271/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm;
- Quyết định số 4658/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê thực hiện phương án trên địa bàn xã Lệ Chi và Phú Thị;
- Và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

1. Khu đất đấu giá: Quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi và xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm:

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ² /năm)	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/vị trí đất)
1	A45 Khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi	30.756,8	1.900	3.500.000	50.000.000
2	B2 Xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị	28.281,3	2.500	3.500.000	70.000.000

- Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất: **200 đồng/m²/năm.**
- Mục đích cho thuê đất: Sản xuất nông nghiệp.
- Thời hạn thuê đất: 05 năm.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách thức tổ chức đấu giá (Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016)

- Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên.
- Cách thức tổ chức đấu giá: **Đấu giá theo từng vị trí đất** bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu, kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu trên cơ sở các phiếu đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp.

3. Điều kiện tham gia đấu giá (Căn cứ Điều 8 Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND ngày 18/11/2020, Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016)

a. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân tại địa phương (xã) nào có đất đấu giá tham gia đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 132 Luật đất đai năm 2013 và thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai 2013. Đảm bảo đủ điều kiện về năng lực tài chính, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án được Nhà nước giao đất cho thuê đất.

b. Người tham gia đấu giá: Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình 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 gia cuộc 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. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác).

c. Các trường hợp không được 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 đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc 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.
- Cá nhân, hộ gia đình không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa khu đất (Điều 36 Luật Đấu giá tài sản):

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Gia Lâm tổ chức kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Thời gian cụ thể theo Thông báo mời đấu giá.

5. Phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp các khoản tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Thời gian và địa điểm: theo Thông báo mời đấu giá phát hành công khai.
- Người tham gia đấu giá liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm bán hồ sơ và tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản (<https://dgts.moj.gov.vn/>) và các đường dẫn khác, cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá (nếu có).
- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc gia) qua hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 101 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội) hoặc gửi bằng thư đảm bảo tới địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội).
- Phương thức nộp tiền đặt trước: chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản của Tổ chức đấu giá theo thông tin sau:

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia

Số tài khoản: 2121 00023 53333

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

Nội dung chuyển khoản: “...**Tên người đăng ký tham gia đấu giá, (Số CMND/CCCD/HC)...**” **nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền thuê đất để sản xuất nông nghiệp đối với vị trí thửa đất ký hiệu** tại xã Phú thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

6. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

- a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản).
- b. Chứng từ xác định tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá.
- c. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân/căn cước công dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn)
- d. Bản sao Hộ khẩu thường trú:
 - Đối với vị trí đất A45 Khu ruộng Góc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lê Chi: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp bản sao Hộ khẩu thường trú tại xã Lê Chi.
 - Đối với vị trí đất B2 Xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp bản sao Hộ khẩu thường trú tại xã Phú Thị.
- e. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Tổ chức đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc 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).

7. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký 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 đăng ký 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 cuộc đấu giá.

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

8. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá

Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Gia Lâm chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá do UBND huyện Gia Lâm ban hành.

9. Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá:

Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá đã phát hành công khai. (Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Gia Lâm, trụ sở Tổ chức đấu giá tài sản).

Người tham gia đấu giá khi đến tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/hộ chiếu, trường hợp được ủy quyền tham gia cuộc đấu giá thì phải có Giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định.

10. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá (Khoản 1 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016):

Đấu giá viên điều hành cuộc 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;
- 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, công bố nội dung thông tin giá trả trên từng phiếu đấu giá.

11. Nguyên tắc trả giá và xét giá (Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)

- Đấu giá theo từng vị trí đất bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá 01 lần.

- 01 người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu đấu giá trả giá cho vị trí đất đã đăng ký. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu. 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.

- Thời gian viết và trả giá là 15 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá). Hết thời gian 15 phút mà người tham gia đấu giá chưa bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu thì coi như không tham gia đấu giá, phiếu trả giá bị loại không được xét trúng đấu giá và bị xử lý theo quy định.

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Đấu giá viên xem xét các phiếu đấu giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá trả đấu giá từ cao xuống thấp để xác định danh sách Người trúng giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.

12. Xác định người trúng đấu giá (Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản):

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

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu đấu giá và bằng giá khởi điểm trừ lên cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp giá trả dưới giá khởi điểm là giá trả không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá sai bước giá thì giá trả 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 sẽ phải xác nhận vào phiếu trả 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 giá trả không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá và sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm.

- Trường hợp mức giá sau khi được làm tròn là mức giá xét trúng đấu giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá sẽ bị coi là rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả giá dưới giá khởi điểm để đấu giá theo quy định thì coi như không hợp lệ, sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị xử lý theo quy định tại Phương án đấu giá do UBND huyện Gia Lâm ban hành và theo quy định pháp luật.

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

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

b. Xác định người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá là Người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Gia Lâm xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

c. Xử lý các trường hợp phát sinh

- Trường hợp vị trí đất có nhiều người trả giá bằng nhau và được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất xét trúng đấu giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu có người trả giá tại mức giá này không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

13. Xử lý tình huống phát sinh khi người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá (Điều 50, 51 Luật Đấu giá tài sản)

a. Rút lại giá đã trả:

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc 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 cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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 cuộc đấu giá không thành.

14. Biên bản đấu giá (Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)

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

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

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

15. Nội quy phòng đấu giá: Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham dự cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy phòng đấu giá do Tổ chức đấu giá tài sản (Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia) ban hành.

16. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016):

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

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

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

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

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

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

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

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định;

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

e) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, người tham gia đấu giá sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước này được Tổ chức đấu giá tài sản xử lý theo quy định pháp luật.

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

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để 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 cuộc đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

18. Trách nhiệm về quyền sử dụng đất đấu giá (Điều 33, Điều 47 Luật Đấu giá tài sản 2016):

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 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.

19. Tổ chức thực hiện: Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức 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



PHÓ GIÁM ĐỐC

Cào Chu Minh Nguyệt

Số: 84/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 29 tháng 9 năm 2021

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Cuộc đấu giá Quyền thuê đất để thực hiện phương án: Cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu ruộng Gốc Bàng, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi và xứ đồng Lạch Bãi, thôn Đại Bản, xã Phú Thị, huyện Gia Lâm

Để đảm bảo cuộc 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 Gia Lâm (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 đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

1. Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc 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 và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.
3. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi cuộc 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 cuộc 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, 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 cuộc đấu giá.

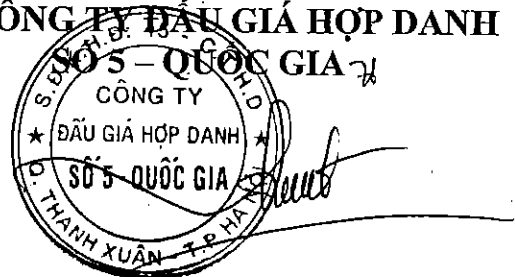
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

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 cuộc 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 cuộc đấu giá./.

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH



PHÓ GIÁM ĐỐC

Cao Chu Minh Nguyệt

