

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

## **HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Dự án đầu tư xây dựng  
nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ,  
thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**

**Năm 2019**





Số: 250/2019/CV

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2019

## THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội 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 cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 2 đường Cổ bi, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội).

- Đơn vị tổ chức 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:

- Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm.

- Tổng diện tích khu đất: 7952,1 m<sup>2</sup>, gồm có 5.728,8 m<sup>2</sup> đất ở để đấu giá; 255,3 m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe và 1.968 m<sup>2</sup> đất cây xanh, đường giao thông.

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 5.728,8 m<sup>2</sup> xây dựng nhà ở thấp tầng là: 18.298.000 đồng/m<sup>2</sup>

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 255,3 m<sup>2</sup> đất thực hiện dự án bãi đỗ xe là 5.832.000 đồng/m<sup>2</sup>

**Tổng giá khởi điểm:** 106.314.492.000 (Bằng chữ: Một trăm linh sáu tỷ, ba trăm mười bốn triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng)

- Bước giá: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng)

- Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điều 55 và điều 56 Luật đất đai năm 2013 và phải bảo đảm điều kiện theo quy định pháp luật và theo quy định tại Phương án đấu giá đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

- Hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất: Cụ thể tại Hồ sơ mời tham gia đấu giá.

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

- Hình thức đấu giá: đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp nhiều vòng (Tối thiểu qua 03 vòng đấu bắt buộc)

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.





#### **4. Phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá:**

- Thời gian: từ ngày 14/10/2019 đến ngày 31/10/2019 (giờ hành chính)

- Địa điểm: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm. Địa chỉ: Số 2 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn>)

- Tiền mua hồ sơ: **3.000.000** đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một bộ hồ sơ).

- 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 2 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố 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 31/10/2019. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 31/10/2019 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 dự đấu giá theo quy định là: **21.000.000.000** đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ đồng)

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 30/10/2019 và 31/10/2019 (giờ hành chính).

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

*Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia*

*Số tài khoản: 21210002353333 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Tây Hồ (BIDV - CN Tây Hồ).*

*Nội dung chuyển khoản: "...Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, MS doanh nghiệp ..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSD dự án nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, TT Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm"*

*Lưu ý: Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng tính đến 17 giờ 00 phút ngày 31/10/2019.*

#### **6. Thời gian, địa điểm xem xét thực địa khu đất đấu giá:**

- Đối với Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm để xem thực địa trong **02 ngày liên tiếp là: Đúng 08 giờ 00 phút ngày 30/10 và 31/10/2019.**

#### **7. Thời gian, địa điểm xét điều kiện tham gia đấu giá:**

- Thời gian: ngày 01/11/2019 (Thứ sáu);

- Địa điểm: Tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm



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

- Thời gian tổ chức đấu giá: 09 giờ 30 ngày 02/11/2019 (Thứ bảy)
- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 2 đường Cổ bi, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội).

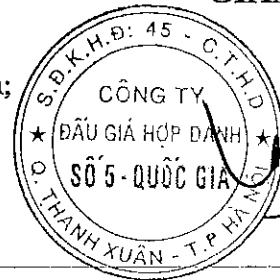
*Mọi thông tin liên hệ:*

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia; ĐT: 024.37.622.619.
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm; ĐT: 024.38.768.930.

**Nơi nhận:**

- Sở TNMT Hà Nội;
- UBND huyện Gia Lâm;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- UBND TT Trâu Quỳ;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.

**GIÁM ĐỐC**



**Lê Việt Nga**







**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIA LÂM**

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

Số: 3422/QĐ-UBND

Gia Lâm, ngày 29 tháng 5 năm 2019

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, 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 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;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 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 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép UBND huyện Gia Lâm chuyển mục đích sử dụng đất 7.952,1m<sup>2</sup> trong khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm để đấu giá quyền sử dụng đất,

Căn cứ Văn bản 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 hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Căn cứ Văn bản số 799/UBND-TN&MT ngày 11/4/2019 của UBND huyện Gia Lâm về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm tại Tờ trình số 1123/TTr-QLĐAĐTĐ ngày 15/5/2019; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1303/TTr-TN&MT ngày 21/5/2019,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm.

*(Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo)*

**Điều 2.** Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm.

**Điều 3.** Quyết định này thay thế Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 28/02/2019 của UBND huyện Gia Lâm.

**Điều 4.** 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 Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Gia Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Trâu Quỳ; Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Quân**

**PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**Để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội**  
*(Kèm theo Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 của UBND huyện Gia Lâm)*

**PHẦN I. CÁC THÔNG TIN CHUNG**

**I. Giới thiệu về vị trí khu đất đấu giá:**

Khu đất đấu giá tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm có tổng diện tích là 7.952,1m<sup>2</sup> (Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND Thành phố về việc cho phép UBND huyện Gia Lâm chuyển mục đích 7.952,1m<sup>2</sup> đất trong khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm để đấu giá quyền sử dụng đất). Trong tổng số 7.952,1m<sup>2</sup> đất gồm có: 5.728,8m<sup>2</sup> là đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng; 255,3m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe; 1.968m<sup>2</sup> đất cây xanh, đường giao thông.

Khu đất đấu giá có vị trí:

- Hướng Tây Bắc: Giáp đường 22m;
- Hướng Đông Bắc: Giáp đường 10,5m trong khu tái định cư Trâu Quỳ;
- Hướng Đông Nam: Giáp đường 22m và đường 13,5m;
- Hướng Tây Nam: Giáp đường 22m.

**II. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:**

Khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thấp tầng đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư trúng đấu giá lập dự án xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận ngày 14/8/2018 và xây dựng nhà ở thấp tầng để bán.

**III. Thông tin về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng:**

Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội chấp thuận ngày 14/8/2018; Văn bản số 4930/QHKT-P2 ngày 14/8/2018 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội. Một số chỉ tiêu theo bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 như sau:

- Tổng diện tích khu đất đấu giá: 7.955,5m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất ở (ô A5, A6, A7): 5.729m<sup>2</sup>; Bao gồm: 69 thửa đất.
- Diện tích bãi đỗ xe (ô P): 257m<sup>2</sup>;
- Diện tích cây xanh, vườn hoa (B2, B3): 1.506,5m<sup>2</sup>;
- Diện tích đường giao thông (GT1): 463m<sup>2</sup>,
- Diện tích xây dựng nhà ở: 4.443m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn xây dựng nhà ở: 22.215m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: Từ 60,5% đến 87%.
- Tầng cao công trình: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: Từ 3 đến 4,3.

#### **IV. Hình thức, mục đích sử dụng đất và thời hạn thực hiện dự án đầu tư.**

##### **1. Hình thức, mục đích sử dụng đất:**

Trong tổng số 7.952,1m<sup>2</sup> đất gồm có:

- 5.728,8m<sup>2</sup> là đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng để bán: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 255,3m<sup>2</sup> đất xây dựng bãi đỗ xe: Tổ chức trúng đấu giá dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

- 1.968m<sup>2</sup> đất cây xanh, đường giao thông: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch và duy tu, duy trì; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, chủ đầu tư bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định. Thời hạn sử dụng lâu dài.

**2. Thời gian hoạt động của dự án đầu tư: 50 năm.**

**3. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Từ năm 2020 đến năm 2021.**

## **PHẦN II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **1. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất.**

Đơn vị tổ chức đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm là đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm có trụ sở tại: Số 2 Đường Cỏ Bi, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

### **2. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức đấu giá tài sản).**

Xác định chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản.

Tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng thuê đơn vị tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và lựa chọn nhà thầu.

### **3. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá**

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

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- 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 đấu giá quyền sử dụng đất**

#### **4.1. Quyền hạn:**

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thực hiện cắm mốc giới giao đất, cắm mốc phân lô và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bàn giao giao đất cho người trúng đấu giá.

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá (tổ chức đấu giá tài sản) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Giám sát toàn bộ quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá, tham dự và giám sát cuộc đấu giá.

- Yêu cầu đấu giá viên dừng phiên đấu giá nếu phát hiện đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá này hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

#### **4.2. Trách nhiệm:**

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện thẩm định, trình UBND Huyện phê duyệt.

- Phối hợp với UBND xã, thị trấn điều tra giá đất thị trường, 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 trình UBND Huyện phê duyệt.

- Kiểm tra, xác định chính xác diện tích đất đấu giá trước khi mở cuộc đấu giá.

- Xác định mức thu tiền bán hồ sơ đấu giá, thu tiền đặt trước theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính;

- Phối hợp với đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các công việc: Thông báo mời đấu giá; Niêm yết công khai thông báo mời đấu giá; Phát hành hồ sơ mời đấu giá; thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; thu khoản tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thu khoản tiền đặt trước.

- Tổ chức, chủ trì xét duyệt điều kiện hồ sơ tham dự đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Tổ chức lựa chọn thửa đất đưa ra đấu giá và thông báo cho những người tham gia đấu giá về việc lựa chọn thửa đất đưa ra đấu giá.

- Báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường, trình UBND cùng cấp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

- Giải quyết, hoàn thiện giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và bàn giao đất tại thực địa cho người trúng đấu giá.

- Nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền đặt trước bị tịch thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá không chi hết vào ngân sách Nhà nước.

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

- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

### **5. Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản)**

#### **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 hợp đồng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Cử đấu giá viên điều hành trực tiếp cuộc đấu giá.

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá này hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **5.2. Trách nhiệm:**

- Tổ chức cuộc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật, Phương án đấu giá do UBND huyện Gia Lâm phê duyệt và hợp đồng đấu giá đã ký kết với đơn vị tổ chức đấu giá.

- Chịu trách nhiệm về quá trình tổ chức thực hiện từ khi ban hành thông báo mời đấu giá, niêm yết công khai, bán hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ tham gia đấu giá, thu tiền đặt trước đến khi kết thúc cuộc đấu giá (trừ việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham dự đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá chủ trì thực hiện).

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá để ban hành quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá theo quy định pháp luật về đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá thực hiện: Thông báo mời đấu giá; phát hành hồ sơ mời đấu giá; bán hồ sơ mời đấu giá; thu hồ sơ tham dự đấu giá; thu tiền đặt trước.

- Quản lý tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) theo quy định, không được sử dụng khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người tham gia đấu giá vào mục đích nào khác ngoài mục đích theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Bàn giao ngay hồ sơ tham dự đấu giá cho đơn vị tổ chức cuộc đấu giá để phục vụ xét duyệt điều kiện hồ sơ tham dự đấu giá; Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá, xác định tư cách người tham gia đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá niêm yết công khai trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định; thông báo về những thay đổi về khu đất đem ra đấu giá.

- Lập biên bản đấu giá tại cuộc đấu giá; toàn bộ diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản; có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, đơn vị tổ chức cuộc đấu giá và các khách mời tham dự cuộc đấu giá.

- Lập, ghi sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá cho đơn vị tổ chức cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá và hợp đồng đấu giá.

- Hoàn trả tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế đấu giá trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày mở cuộc đấu giá.

- Bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

**6. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội**

**6.1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời phải đảm bảo đủ các điều kiện theo các quy định của pháp luật có liên quan và tại phương án này.

- Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đồng thời phải đảm bảo đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư đang thực hiện.

Khái toán tổng mức đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội trên cơ sở tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình tại Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 10/QĐ-SXD ngày 08/01/2019 của Sở Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, quý IV năm 2018; Quyết định số 14/QĐ-SXD ngày 12/01/2018 của Sở Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, quý IV năm 2017. Tạm tính tiền sử dụng đất phải nộp căn cứ diện tích đất ở để đấu giá và giá đất theo quy định của UBND thành phố Hà Nội tại Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014; Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 30/5/2017. Trong đó:

**Chi phí xây dựng HTKT:**

Diện tích xây dựng HTKT: 7.955,5m<sup>2</sup>; Suất đầu tư xây dựng công trình HTKT khu đô thị quy mô từ 20ha – 50ha: 814.000 đồng/m<sup>2</sup>; Chỉ số giá Quý IV/2018 so với Quý 4/2017 đối với công trình HTKT khu đô thị là 100,85%

Chi phí xây dựng HTKT là 6,53 tỷ đồng.

**Chi phí xây dựng công trình nhà ở để bán:**

Diện tích sàn xây dựng nhà ở thấp tầng: 22.215m<sup>2</sup>; Suất đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng (Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng): 6.790.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Chỉ số giá Quý IV/2018 so với Quý 4/2017 đối với công trình nhà ở thấp tầng là 100,46%.



Chi phí xây dựng công trình là 151,53 tỷ đồng.

+ Có khả năng huy động vốn hợp pháp để thực hiện dự án (từ các nguồn vốn tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác).

- Có tài liệu chứng minh không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định nội dung này thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với chủ đầu tư.

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với hình thức, mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

## **6.2. Các khoản tiền phải nộp khi đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất:**

### **a. Khoản tiền đặt trước.**

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ đăng ký đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do đơn vị tổ chức đấu giá xác định trên cơ sở giá khởi điểm do UBND Thành phố phê duyệt.

- Thời gian nộp khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được cụ thể tại thông báo mời tham gia đấu giá. Hình thức nộp tiền: Chuyển khoản vào tài khoản của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá.

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

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức tịch thu tiền đặt trước thì sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Các trường hợp không được hoàn trả tiền đặt trước : Thực hiện theo quy định tại Khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **b. Tiền mua hồ sơ mời tham dự đấu giá.**

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính. Tiền hồ sơ: 3.000.000 đồng/01 hồ sơ (Ba triệu đồng một bộ hồ sơ)

c. Tiền ký quỹ: Nhà đầu tư phải nộp tiền ký quỹ theo quy định khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng.

## **6.3. Người tham gia đấu giá:**

Là người đại diện theo pháp luật của tổ chức kinh tế hoặc người được uỷ quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá trước ngày mở cuộc đấu giá.

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp pháp. Trong một phiên đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác).

#### **6.4. 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 bán đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người đó; 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, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

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

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước.

- Trường hợp các tổ chức tham gia đấu giá liên danh, không độc lập về tài chính; cùng một tổng công ty hoặc công ty mẹ và công ty con; trường hợp doanh nghiệp liên doanh tham gia đấu giá thì các bên góp vốn trong liên doanh không được tham gia đấu giá.

- Các trường hợp không đáp ứng được điều kiện tại điểm 6.1 mục này.

### **7. Quyền và trách nhiệm người tham gia đấu giá**

#### **7.1. Quyền:**

- Được tham dự cuộc đấu giá (Bỏ giá đấu giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, phương án đấu giá, quy chế và nội quy phiên đấu giá.

- Được cung cấp đầy đủ các 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 đấu giá bị áp dụng hình thức xử lý khoản tiền đặt trước) sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

#### **7.2. Trách nhiệm:**

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

- Nộp đầy đủ hồ sơ để đăng ký tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng quy định

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đầy đủ, đúng giờ, đúng địa điểm để tham gia phiên đấu giá theo quy định. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá được phải bỏ cuộc (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 đấu giá, đơn vị thực hiện đấu giá và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng là vi phạm quy chế đấu giá.

- Khi đến tham gia phiên đấu giá, Người tham gia đấu giá phải xuất trình Chứng minh thư nhân dân/Hộ chiếu và giấy uỷ quyền hợp lệ (trường hợp uỷ quyền) cho đơn vị thực hiện phiên đấu giá; không sử dụng các chất kích thích và không mang theo vũ khí, chất gây cháy, gây nổ.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức việc đấu giá đã công bố kết quả xác định điều kiện tham gia đấu giá.

## **8. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ mời tham gia đấu giá**

Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

## **9. Nội dung hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá**

### **9.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

- Thông báo mời đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quy chế đấu giá và nội quy đấu giá;
- Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);
- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu).

Hồ sơ mời tham gia đấu giá được phát hành công khai, không hạn chế số lượng; địa điểm và thời gian phát hành hồ sơ cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá.

### **9.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

Nhà đầu tư có nhu cầu và đáp ứng đủ các điều kiện tại mục 6 phương án này, có nguyện vọng tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bao gồm:

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

- Đơn đăng ký tham dự đấu giá theo mẫu: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên người đại diện, tên tổ chức, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên đóng dấu.

- Bản sao giấy đăng ký kinh doanh (có chứng thực). Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có chức năng kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động kinh doanh bất động sản (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu kiểm tra).

- Bản sao có chứng thực chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người đại diện nhà đầu tư tham dự đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu, kiểm tra); Giấy ủy quyền hợp pháp (nếu có). Trường hợp chứng minh nhân dân, hộ chiếu của người đại diện nhà đầu tư tham dự đấu giá bị thất lạc phải có xác nhận của cơ quan công an sở tại.

- Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền nhà đầu tư đã nộp đủ để tham gia đấu giá, nộp cùng bản chính để đối chiếu, kiểm tra tại nơi thu hồ sơ đăng ký đấu giá.

- Bảo đảm đủ các điều kiện để giao đất theo quy định của pháp luật:

+ Nhà đầu tư có đủ hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật (thể hiện tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm gần nhất trước thời điểm tham gia đấu giá; bản chính). Nhà đầu tư có vốn sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư, đồng thời vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư phải đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư đang thực hiện.

+ Nhà đầu tư có văn bản nêu rõ các dự án đầu tư mà nhà đầu tư đang thực hiện, nêu cụ thể về tên dự án, địa điểm thực hiện (tên cấp xã, cấp huyện, tỉnh), quy mô dự án, tổng mức đầu tư dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, các văn bản pháp lý của dự án,...(bản chính).

+ Văn bản cam kết của tổ chức tín dụng về việc cho nhà đầu tư vay vốn để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội (bản chính).

+ Văn bản cam kết của nhà đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (nêu rõ tên dự án, địa điểm, diện tích,... của các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất) có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường; ngày xác nhận trong thời hạn phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá (bản chính).

+ Hồ sơ năng lực kỹ thuật, kinh nghiệm để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội (bản chính).

Hồ sơ tham dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá theo hình thức trực tiếp hoặc thư đảm bảo (có giấy tờ chứng minh). Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá.

**10. Thời gian, địa điểm phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham dự đấu giá, xem thực địa khu đất đấu giá và tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, phương án đấu giá và hợp đồng đấu giá được ký kết. Thời gian, địa điểm cụ thể được nêu trong thông báo mời tham gia đấu giá.

**11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá.**

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, trước khi xét duyệt hồ sơ tham dự đấu giá mà người đã nộp hồ sơ rút đăng ký thì xử lý như sau: Tiền đặt trước của người đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày mở cuộc đấu giá.

**12. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất**

**12.1. 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. Đơn vị tổ chức đấu giá tổ chức, chủ trì xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tại đơn vị tổ chức việc đấu giá và đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách nhà đầu tư và danh sách nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

**12.2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất:**

Tùy từng trường hợp, đơn vị tổ chức đấu giá mời đại diện cơ quan tư pháp, tài chính, thanh tra, chính quyền xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

**13. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất; nội quy, quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.**

**13.1. Trình tự mở phiên đấu giá.**

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 41, khoản 1,2 Điều 42, Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

**13.2. Nội quy, quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.**

Nội quy, quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị thực hiện phiên đấu giá ban hành phù hợp với quy định của pháp luật, phương án đấu giá, hợp đồng đấu giá.

**14. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá.**

**14.1. Nguyên tắc đấu giá:**

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc: Do đấu giá viên điều hành trực tiếp; tuân thủ quy định của pháp luật; công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa các nhà đầu tư tham gia đấu giá; bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Số lượng nhà đầu tư tham gia đấu giá tối thiểu là 02 nhà đầu tư đảm bảo đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật và tại phương án này.

Đến thời điểm xác định điều kiện, nếu không đủ số lượng nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định tạm dừng tổ chức phiên đấu giá, nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ, hoặc chấp nhận chờ đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

#### **14.2. Phương thức đấu giá:**

Phương thức trả giá lên.

#### **14.3. Hình thức đấu giá:**

Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu nhiều vòng trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến khi không còn nhà đầu tư trả giá cao hơn thì nhà đầu tư cuối cùng có mức giá trả cao nhất là nhà đầu tư trúng đấu giá. Thời gian viết và bỏ phiếu cho 01 vòng đấu giá không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian viết phiếu và bỏ phiếu, đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố từng phiếu trả giá, mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu mà không công bố tên của nhà đầu tư đã trả giá cao nhất. Tiếp tục phát phiếu cho những nhà đầu tư tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Phiên đấu giá kết thúc khi không còn nhà đầu tư trả giá cao hơn.

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

+ Tất cả những nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không bỏ giá tiếp thì lấy kết quả của nhà đầu tư có giá bỏ hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định nhà đầu tư trúng giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, có nhiều nhà đầu tư bỏ giá bằng nhau và là giá bỏ hợp lệ cao nhất thì tổ chức cho những nhà đầu tư này bốc thăm để xác định nhà đầu tư trúng đấu giá.

+ Trường hợp nhà đầu tư trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Nhà đầu tư rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại phương án này.

- Nhà đầu tư tham gia phiên đấu giá phải tham gia qua 03 vòng đấu bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 03 vòng đấu bắt buộc thì coi như vi phạm phương án đấu giá (trừ trường hợp tại vòng đấu thứ hai hoặc thứ ba của 03 vòng đấu tiên bắt buộc mà nhà đầu tư đã trả giá cao nhất của vòng đấu lớn hơn giá khởi điểm từ 03 lần bước giá trở lên thì các nhà đầu tư khác có quyền viết vào phiếu đấu giá là “không tiếp tục tham gia” mà không bị coi là vi phạm quy định tại phương án đấu giá. Trường hợp này xác định nhà đầu tư đã trả giá cao nhất đã nêu là nhà đầu tư trúng đấu giá). Trường hợp sau 03 vòng đấu bắt buộc, đến 01 vòng đấu bất kỳ, nhà đầu tư tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá thì phải viết vào phiếu đấu giá là “không tiếp tục tham gia”, không được nói bằng lời.

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

#### **15.1. Giá khởi điểm để đấu giá:**

Căn cứ giá khởi điểm do UBND thành phố Hà Nội phê duyệt để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm do UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

Giá khởi điểm của vòng 2 trở đi: Bằng giá bỏ hợp lệ cao nhất tại vòng đấu trước liền kề. Trong trường hợp vòng trước liền kề mà tất cả các nhà đầu tư đều trả giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

#### **15.2. Công thức bỏ giá:**

- Giá khởi điểm vòng 1 là “A” thì giá bỏ hợp lệ vòng 1 sẽ phải là từ “A” đồng trở lên cụ thể là: Có thể là “A”,  $A + n$  lần bước giá ( $n$  là các số tự nhiên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6...vv).

- Giá khởi điểm vòng 2 là “B” thì giá bỏ hợp lệ vòng 2 sẽ phải là từ “B” đồng trở lên cụ thể là: Có thể là “B”,  $B + n$  lần bước giá ( $n$  là các số tự nhiên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6...vv).

- Giá khởi điểm vòng 3 là “C” thì giá bỏ hợp lệ vòng 3 sẽ phải là từ “C” đồng trở lên cụ thể là: Có thể là “C”,  $C + n$  lần bước giá ( $n$  là các số tự nhiên: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6...vv).

Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền trả giá viết bằng số và viết bằng chữ thì sẽ căn cứ mức giá tiền viết bằng chữ để xác định là mức giá mà nhà đầu tư trả tại vòng đấu.

#### **15.3. Bước giá:**

Áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

### **16. Xác định nhà đầu tư trúng đấu giá.**

Nhà đầu tư trúng giá là nhà đầu tư có giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được UBND thành phố Hà Nội quyết định công nhận kết quả đấu giá.

Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà tất cả những nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không bỏ giá tiếp thì lấy kết quả của nhà đầu tư có giá bỏ hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định nhà đầu tư trúng giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, có nhiều nhà đầu tư bỏ giá bằng nhau và là giá bỏ hợp lệ cao nhất thì tổ chức cho những nhà đầu tư này bốc thăm để xác định nhà đầu tư trúng đấu giá.

Danh sách nhà đầu tư trúng đấu giá được lập cùng Biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá.

### **17. Xử lý vi phạm cụ thể khi tổ chức đấu giá**

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp đủ khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 15 phút so với thời gian quy định trong hồ sơ mời tham gia đấu giá) hoặc không nộp phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia phiên đấu giá (trừ trường hợp vòng đấu trước đó đã viết phiếu "không tiếp tục tham gia" theo quy định).

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức việc đấu giá đã công bố kết quả xác định điều kiện.

- Người tham gia đấu giá (đại diện nhà đầu tư) không tham gia trả giá đủ 03 (ba) vòng đấu bắt buộc theo quy định, trừ trường hợp tại vòng đấu thứ hai hoặc thứ ba của 03 vòng đấu tiên bắt buộc mà nhà đầu tư đã trả giá cao nhất của vòng đấu lớn hơn giá khởi điểm từ 03 lần bước giá trở lên thì các nhà đầu tư khác có quyền viết vào phiếu đấu giá là "không tiếp tục tham gia" mà không bị coi là vi phạm quy định tại phương án.

- Người tham gia đấu giá (đại diện nhà đầu tư) rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người trúng đấu giá.

- Trường hợp nhà đầu tư trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Nhà đầu tư rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại phương án đấu giá.

- Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố nhà đầu tư trúng đấu giá thì phiên đấu giá đối với lô đất này coi như không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là nhà đầu tư trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng khi sau đó không còn nhà đầu tư tiếp tục tham gia đấu giá).



- Khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố nhà đầu tư trúng đấu giá mà nhà đầu tư này từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì lô đất coi như đấu giá không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là nhà đầu tư trúng đấu giá khi là nhà đầu tư trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà không còn nhà đầu tư nào khác tiếp tục tham gia đấu giá).

- Trường hợp người tham gia đấu (đại diện nhà đầu tư) 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.

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu dự đấu giá. Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.

- Người tham gia đấu giá tham gia không nộp phiếu đấu giá theo quy định (bao gồm việc không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định; nộp giấy tài liệu khác mà không phải phiếu đấu giá hợp lệ;...)

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu không được tiếp tục tham gia đấu giá.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Các trường hợp vi phạm áp dụng hình thức xử lý tịch thu tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Đối với tất cả các trường hợp trên, nhà đầu tư tham gia đấu giá sẽ bị tước quyền tham gia đấu giá và xử lý vi phạm theo quy định pháp luật.

## **PHẦN III. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ.**

### **1. Trình phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo UBND Huyện trình Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ gửi kèm theo gồm: Hồ sơ mời đấu giá; Hồ sơ tham dự đấu giá; Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản kết quả đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

### **2. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá không thành, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

2.1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

2.2. Các trường hợp đấu giá không thành: Thực hiện theo quy định tại Điều 52 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

2.3. Hậu quả pháp lý của việc hủy kết quả trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 73 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **3. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.**

Chi cục thuế huyện Gia Lâm có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá. Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định về việc nộp tiền sử dụng đất và thông báo của cơ quan thuế.

Thời hạn nộp tiền: Thực hiện theo quy định về thu tiền sử dụng đất tại Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

### **4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.**

Sau khi nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá theo quy định, Chi cục thuế huyện Gia Lâm có văn bản xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền của nhà đầu tư gửi đơn vị tổ chức đấu giá. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, đơn vị tổ chức cuộc đấu giá liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao ranh giới khu đất đấu giá ngoài thực địa cho nhà đầu tư trúng đấu giá, đồng thời phối hợp với nhà đầu tư trúng đấu giá làm thủ tục thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

### **5. Quản lý và sử dụng kinh phí thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.**

Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Số tiền thu được trên được tính trừ vào số tiền thù lao dịch vụ đấu giá. Phần còn lại (nếu có) được chuyển về đơn vị tổ chức đấu giá để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Thông 48/2017/TT-BTC; nếu còn thừa được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Trường hợp số tiền thu được ở trên không đủ chi trả tiền thù lao dịch vụ đấu giá, phần còn thiếu được sử dụng từ tiền đặt trước bị tịch thu theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC và dự toán của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này để chi trả.

**6. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá; dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.**

Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất: Trong quý 2, quý 3, quý 4 năm 2019.

Dự kiến giá trị thu được khoảng 111 tỷ đồng

Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất là nguồn thu ngân sách Nhà nước để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

## **PHẦN IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.**

### **1. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện.**

Đơn vị tổ chức việc đấu giá, đơn vị thực hiện phiên đấu giá có hành vi vi phạm về đấu giá tài sản quyền sử dụng đất thì bị xử lý theo quy định pháp luật tùy vào mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định về đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định về đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính, hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Người trúng giá sử dụng đất sai mục đích bị xử lý theo quy định của Luật đất đai.

### **2. Tổ chức thực hiện.**

Đơn vị tổ chức việc đấu giá, đơn vị thực hiện phiên đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan phải thực hiện phương án đấu giá này.

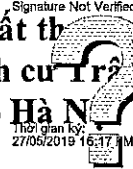
Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc nảy sinh, các bên có liên quan cần trao đổi, thống nhất những giải pháp tháo gỡ và báo cáo UBND Huyện để chỉ đạo giải quyết./.

Số: **2780/QĐ-UBND**

*Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2019*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Tr ? Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**



**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ 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;

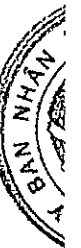
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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 Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 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;

Căn cứ Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về việc xác định giá khởi điểm và



*bb*

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 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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 Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép UBND huyện Gia Lâm chuyển mục đích 7.952,1 m<sup>2</sup> đất trong khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm để đấu giá quyền sử dụng đất;

Xét Công văn số 2865/STC-QLG ngày 06/5/2019 của Sở Tài chính - Cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố, Tờ trình số 4395/TT-STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm do UBND huyện Gia Lâm làm chủ đầu tư như sau:

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 5.728,8m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở thấp tầng tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm là 18.298.000 đồng/m<sup>2</sup> (Mười tám triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn đồng một mét vuông).

Giá khởi điểm đấu giá diện tích 255,3m<sup>2</sup> đất thực hiện dự án bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm thời hạn thuê đất 50 (năm mươi) năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 5.832.000 đồng/m<sup>2</sup> (Năm triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn đồng một mét vuông).

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động, UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm tổng hợp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, báo cáo UBND Thành phố điều chỉnh theo quy định.

**Điều 2.** UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.



**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT: Nguyễn Quốc Hùng;  
Nguyễn Doãn Toàn;
- VPUB: PCVP<sub>V.T.Anh</sub>; KT, ĐT, TKBT;
- Lưu: VT, KT; *AK*
- (MHS: 13130.Xuân)

**HS**  
**1 CỬA** 1163 - 16

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



**Nguyễn Doãn Toàn**







*Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2019*

**QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ  
Số: 53/2019/QCĐG**

**Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**

*Căn cứ:*

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật Đất đai năm 2013;
- 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;
- 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;
- 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;
- Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội v/v thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;
- Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 của UBND huyện Gia Lâm về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

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

**1. Thông tin khu đất đấu giá:**

- Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.
- Tổng diện tích khu đất: 7.952,1 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Phần diện tích đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng để bán là 5.728,8 m<sup>2</sup>: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có

quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

+ Phần diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe: 255,3 m<sup>2</sup> : Tổ chức trúng đấu giá dự án được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê; thời gian sử dụng đất 50 năm.

+ Phần diện tích đất cây xanh, đường giao thông là 1.968 m<sup>2</sup>: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư, xây dựng theo quy hoạch và duy tu, duy trì; sau khi hoàn thành đầu tư, xây dựng, chủ đầu tư bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định, thời hạn sử dụng lâu dài.

## **2. Giá khởi điểm:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất:** 106.314.492.000 (Bằng chữ: Một trăm linh sáu tỷ, ba trăm mười bốn triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng)

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi** (Căn cứ điểm 15.1 mục 15 Phương án đấu giá đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt): Bằng giá bỏ hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

**3. Bước giá (áp dụng cho tất cả các vòng đấu):** 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng)

**4. Tiền hồ sơ:** 3.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một hồ sơ)

**5. Khoản tiền đặt trước:** 21.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ đồng)

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

- Bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên.

- Cách thức tổ chức đấu giá: Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành nhiều vòng và tối thiểu phải qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến không còn Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì Nhà đầu tư cuối cùng có mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá. Thời gian viết và bỏ giá cho 01 vòng đấu giá không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).

**7. Điều kiện tham gia đấu giá** (Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016)

a. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điều 55 và điều 56 Luật đất đai năm 2013 và phải đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật và theo quy định tại Phương án đấu giá đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đồng thời phải đảm bảo đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư đang thực hiện;

Với dự án đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, tổng mức đầu tư tạm xác định của dự án không bao gồm tiền sử dụng đất là: 158,06 tỷ đồng. Như vậy, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là:  $20\% \times 158,06 \text{ tỷ} = 31,62 \text{ tỷ}$  ( Bằng chữ: Ba mươi một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng)

+ Có khả năng huy động vốn hợp pháp để thực hiện dự án (từ các nguồn vốn tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác).

- Có tài liệu chứng minh không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định nội dung này thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của, Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với Chủ đầu tư.

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với hình thức, mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

#### b. Người tham gia đấu giá

Là người đại diện theo pháp luật của tổ chức kinh tế hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Tổ chức đấu giá tài sản trước ngày mở cuộc đấu giá.

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách 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 pháp. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác).

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

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá được kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày trước ngày tổ chức cuộc đấu giá. Thời gian kiểm tra thực địa khu đất: Thực hiện theo Thông báo mời đấu giá.

#### **9. 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.

- Tiền hồ sơ đấu giá: 3.000.000 đồng/hồ sơ (*Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một hồ sơ*).
- Đăng ký tham gia đấu giá: Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Đăng ký trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ hoặc gửi bằng thư đảm bảo tới Tổ chức đấu giá tài sản.
- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 21.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi một tỷ đồng*)
- Phương thức nộp tiền đặt trước: nộp tiền hoặc chuyển khoản 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: 21210002353333 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Tây Hồ (BIDV - CN Tây Hồ).*

*Nội dung chuyển khoản: “...Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, MS doanh nghiệp ...” nộp tiền đặt trước đấu giá QSD dự án nhà ở thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, TT Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm”.*

#### **10. Hồ sơ đăng ký tham dự đấu giá gồm:**

- a. Giấy giới thiệu của Nhà đầu tư tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư).
- b. Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm): Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên người đại diện, tên tổ chức, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên đóng dấu.
- c. Bản sao giấy đăng ký kinh doanh (có chứng thực) (Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có chức năng kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động kinh doanh bất động sản); Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với hình thức, mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư
- d. Bản sao có chứng thực chứng minh thư hoặc hộ chiếu của người đại diện tham dự cuộc đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu); Giấy ủy quyền hợp pháp (nếu có); Trường hợp chứng minh thư/hộ chiếu của Người đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại.
- e. Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền nhà đầu tư đã nộp để tham gia đấu giá, nộp cùng bản chính để đối chiếu, kiểm tra tại nơi thu hồ sơ đăng ký đấu giá.
- f. Bảo đảm điều kiện giao đất theo quy định pháp luật:
  - Hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật (thể hiện tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm gần nhất trước thời điểm tham gia đấu giá);
 Nhà đầu tư có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đồng thời phải đảm bảo đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư đang thực hiện. Với dự án đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

thấp tầng để bán và xây dựng bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là:  $20\% \times 158,06 \text{ tỷ} = 31,62 \text{ tỷ}$  ( Bằng chữ: Ba mươi một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng)

- Nhà đầu tư có văn bản nêu rõ các dự án đầu tư mà nhà đầu tư đang thực hiện, nêu cụ thể tên dự án, địa điểm thực hiện, quy mô dự án, tổng mức đầu tư dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, các văn bản pháp lý của dự án, ... (bản chính)

- Bản chính Giấy cam kết của tổ chức tín dụng về cho Nhà đầu tư vay vốn để thực hiện dự án;

- Bản chính Giấy cam kết của Nhà đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (nêu rõ tên dự án, địa điểm, diện tích, ... của dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất) có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường; ngày xác nhận trong thời hạn phát hành hồ sơ mời đấu giá.

- Bản chính Hồ sơ năng lực kỹ thuật, kinh nghiệm để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại khu tái định cư Trâu Quỳ, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

g. Hồ sơ dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Tổ chức đấu giá tài sản theo hình thức trực tiếp hoặc thư đảm bảo (có giấy tờ chứng minh) để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc đấu giá theo quy định

Trường hợp các giấy tờ là bản sao chứng thực, người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra tại nơi nhận hồ sơ (khi cần).

**11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:** Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin rút đăng ký tham gia đấu giá (Có Đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá) thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ đấu giá không được hoàn trả lại; Tiền đặt trước sẽ 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 và 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.

**12. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:** Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất 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 của huyện Gia Lâm.

**13. 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 lịch mở cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá).

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

#### **14. 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;
- 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.

#### **15. Nguyên tắc bỏ giá và xét giá (Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)**

- Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu nhiều vòng trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến khi không còn Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì Nhà đầu tư cuối cùng có mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá. Thời gian viết và bỏ giá cho 01 vòng đấu giá không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).

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

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

+ Tất cả những nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không bỏ giá tiếp thì lấy kết quả của Nhà đầu tư có giá bỏ hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định Nhà đầu tư trúng giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, có nhiều Nhà đầu tư bỏ giá bằng nhau và là giá bỏ hợp lệ cao nhất thì tổ chức cho những Nhà đầu tư này bốc thăm để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá.

+ Trường hợp nhà đầu tư trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá

liên kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liên kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Nhà đầu tư rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

- Nhà đầu tư tham gia cuộc đấu giá phải tham gia qua 03 vòng đấu bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 03 vòng đấu bắt buộc thì coi như vi phạm phương án đấu giá (trừ trường hợp tại vòng đấu thứ hai hoặc thứ ba của 03 vòng đấu tiên bắt buộc mà Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất của vòng đấu lớn hơn giá khởi điểm của vòng đấu từ 03 lần bước giá trở lên thì các nhà đầu tư khác có quyền viết vào phiếu đấu giá là “không tiếp tục tham gia” mà không bị coi là vi phạm quy định trong Phương án. Trường hợp này xác định Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất đã nêu là nhà đầu tư trúng đấu giá). Trường hợp sau 03 vòng đấu bắt buộc, đến 01 vòng đấu bất kỳ, Nhà đầu tư tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá thì phải viết vào phiếu đấu giá là “không tiếp tục tham gia”, không được nói bằng lời.

#### **16. Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá (Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản):**

**a. Việc xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí:** Có phiếu đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ.

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu treo của tổ chức đấu giá tài sản và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng 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. 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.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp nhà đầu tư 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. Nhà đầu tư 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 nhà đầu tư không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

**b. Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá:**

- Nhà đầu tư trúng giá là Nhà đầu tư có giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được Đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà tất cả những nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không bỏ giá tiếp thì lấy kết quả của nhà đầu tư có giá bỏ hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định nhà đầu tư trúng giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, có nhiều nhà đầu tư bỏ giá bằng

nhau và là giá bỏ hợp lệ cao nhất thì tổ chức cho những nhà đầu tư này bốc thăm để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Danh sách Nhà đầu tư trúng đấu giá được lập cùng Biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá.

### **c. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng đấu giá**

- Nhà đầu tư trúng đấu giá có các quyền sau đây:

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

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

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

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

- Nhà đầu tư trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả, nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền trúng đấu giá; 60 ngày tiếp theo nộp đủ 50% còn lại. Nếu nhà đầu tư không nộp đúng theo thời hạn nêu trên thì bị coi là tự nguyện hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định.

+ Thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định. Chấp hành pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện dự án.

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

## **17. 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:**

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

- Trường hợp Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà rút lại giá đã trả trước khi Người điều hành cuộc đấu giá công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá thì cuộc đấu giá đối với khu đất này coi như không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là nhà đầu tư trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng khi sau đó không còn nhà đầu tư tiếp tục tham gia đấu giá).



Nhà đầu tư rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá.

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Khi người điều hành cuộc đấu giá điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá mà Nhà đầu tư này từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì lô đất coi như đấu giá không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Nhà đầu tư trúng đấu giá khi là nhà đầu tư trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà không còn Nhà đầu tư nào khác tiếp tục tham gia đấu giá)

Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá.

#### **18. 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, Nhà đầu tư trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

Nhà đầu tư 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.

**19. 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 Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành.

#### **20. 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.

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 xử lý theo quy định pháp luật.

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

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá. Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.

- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm của vòng đấu nhưng chọn sai bước giá và không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ theo quy định.

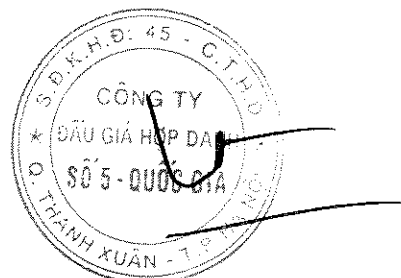
- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá (đồng/m<sup>2</sup>)

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

Đơn vị có tài sản bán đấu giá (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức đấu giá chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục bán 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.

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

**GIÁM ĐỐC**



**Lê Việt Nga**

Số:53/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2019

## NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư  
xây dựng nhà ở thấp tầng và bãi đỗ xe tại khu tái định cư Trâu Quỳ,  
thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội*

Để đảm bảo cuộc đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Đơn vị tổ chức 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. Nhà đầu tư 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 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.

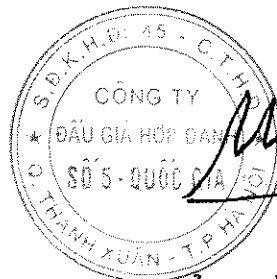
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

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 đấu giá, Nội quy cuộc 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 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.

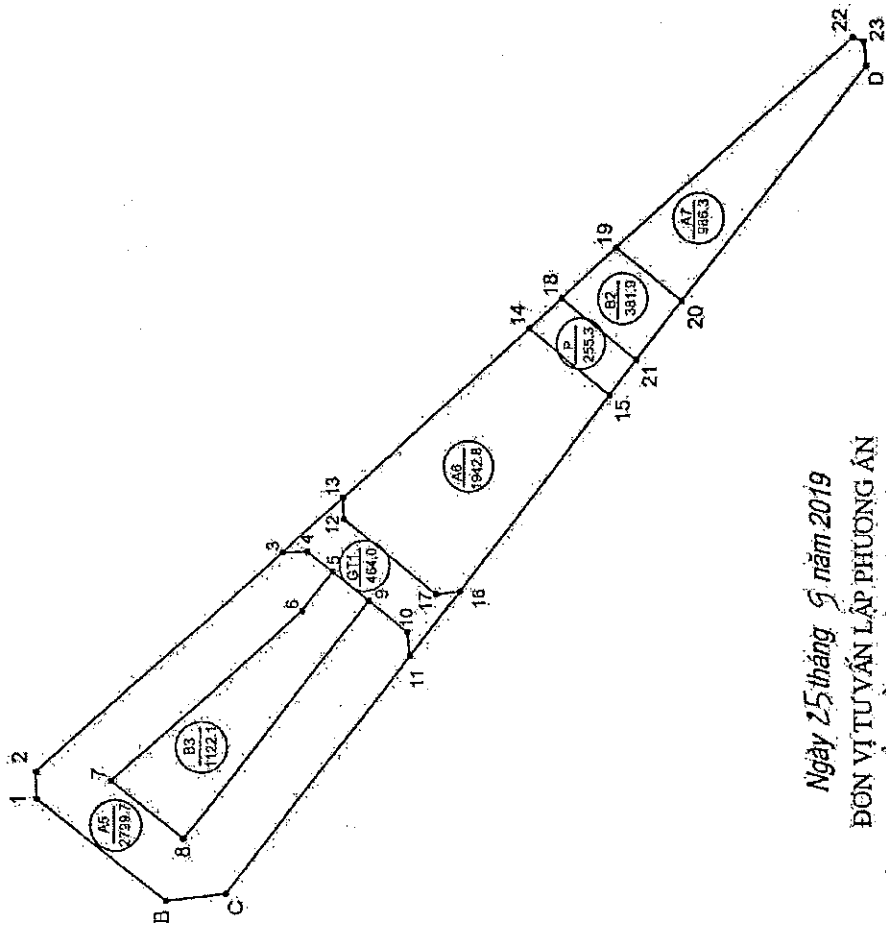
Nội quy này có hiệu lực trong suốt quá trình tổ chức cuộc đấu giá. Đề nghị những người tham gia đấu giá, các vị đại diện khách mời giám sát cuộc đấu giá, Đấu giá viên được phân công điều hành cuộc đấu giá và những cá nhân, tổ chức khác có liên quan tuân thủ, thực hiện nghiêm nội quy cuộc đấu giá./.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**QUẢN VĂN MINH**

SƠ ĐỒ CÁC KHU ĐẤT ĐẦU GIÁ TẠI THỊ TRẤN TRẦU QUỠ, HUYỆN GIA LÂM.

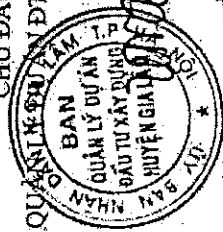


Ngày 25 tháng 9 năm 2019

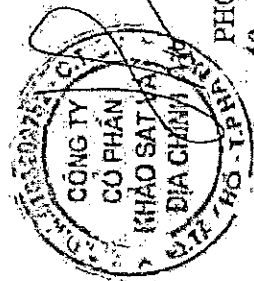
CHỦ ĐẦU TƯ

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HUYỆN GIA LÂM

Ngày 25 tháng 9 năm 2019  
 ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP PHƯƠNG ÁN  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ ĐỊA CHÍNH



PHÓ GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Thị Thanh Vân



PHÓ GIÁM ĐỐC  
 Nguyễn Việt Hải

