

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: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Năm 2019



MỤC LỤC HỒ SƠ

STT	NỘI DUNG
1	Mục lục hồ sơ mời đấu giá
2	Thông báo mời đấu giá
3	Quyết định ban hành “ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ”
4	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quy chế cuộc đấu giá
6	Nội quy phòng đấu giá
7	Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất.

1/1/2018

Số: 117/2019/CV

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2019

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Đấu giá Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, 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 quận Long Biên giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên (Địa chỉ: Tầng 3 – Khu liên cơ quan UBND quận Long Biên (cạnh UBND quận Long Biên) – Số 03 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội).

- Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản): Công ty cổ phần Đấu giá số 5 - Quốc Gia. (Địa chỉ: Số 9 Nguyễn Đình Chiểu, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội).

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

TT	Khu đất đấu giá	Diện tích đấu giá (m²)	Giá khởi điểm (đồng/m²)	Bước giá (đồng/m²)
1	ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng	7.005	28.910.000	300.000

- Đối tượng tham gia đấu giá: tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 55 Luật Đất đai và phải bảo đảm điều kiện giao đất theo quy định pháp luật và theo quy định tại Phương án đấu giá đã được UBND quận Long Biên 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 23/4/2019 đến ngày 10/5/2019 (giờ hành chính)

- Địa điểm: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên. Địa chỉ: Tầng 3 – Khu liên cơ quan UBND quận Long Biên (cạnh UBND quận Long Biên) – Số 03 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, quận Long Biên, 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>) và Cổng thông tin điện tử UBND quận Long Biên (<http://www.longbien.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 CP Đấu giá Số 5 - Quốc Gia) qua 02 hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên (Địa chỉ: Tầng 3 – Khu liên cơ quan UBND quận Long Biên (cạnh UBND quận Long Biên) – Số 03 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội) hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty CP Đấu giá số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 9 Nguyễn Đình Chiểu, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội).

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo phải được nhận trước 17 giờ 00' ngày 10/5/2019. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00' ngày 10/5/2019 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: **30.000.000.000** đồng (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng)

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 09/5 và 10/5/2019 (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 cổ phần Đấu giá Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 0301000188666

Mở tại: Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hoàn Kiếm

Nội dung chuyển khoản: "...Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá ..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSD ô CT7 phường Phúc Đồng, quận Long Biên

Lưu ý: Các trường hợp thông tin chuyển khoản nhận được sau 17 giờ 00' ngày 10/5/2019 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 quận Long Biên để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 07 và 08/5/2019 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: 08 giờ 30' ngày 14/5/2019 (thứ ba)

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường UBND phường Gia Thụy (địa chỉ: Phố Gia Thụy – Ngõ 562 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội)

Mọi thông tin liên hệ:

- Công ty Cổ phần Đấu giá Số 5 – Quốc gia; ĐT: 024.37.622.619.

- Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên; ĐT: 024.36.526.472.

Nơi nhận:

- Sở TNMT Hà Nội;
- UBND quận Long Biên;
- Trung tâm PTQĐ quận Long Biên;
- UBND phường Phúc Đồng; Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Việt Nga

Số: 899 /QĐ-UBND

Long Biên, ngày 11 tháng 4 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Điều chỉnh một số nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

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

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 số 45/2003/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Kế hoạch số 172/KH-UBND ngày 28/3/2019 của UBND quận Long Biên về việc thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2019;

Căn cứ Công văn 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 pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Căn cứ Quyết định số 5661/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND quận Long Biên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội;

Xét Tờ trình số 503 /TTr-TNMT ngày 12 / 4 /2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một số nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội đã được UBND Quận phê duyệt tại Quyết định số 5661/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 (kèm theo phương án điều chỉnh).

Lý do điều chỉnh: Thực hiện theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Công văn 1005/UBND-KT ngày 13/3/2019 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 pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai.

Điều 2. Các nội dung khác đã phê duyệt tại Quyết định số 5661/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND quận Long Biên vẫn giữ nguyên, không thay đổi.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; Chánh văn phòng HĐND và UBND Quận, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tư pháp; Chánh Thanh tra Nhà nước Quận; Chủ tịch UBND phường Phúc Đồng; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- TT QU, HĐND, UBND quận (để b/c);
- Sở TN&MT Hà Nội (để b/c);
- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Lưu VP, TNMT (08b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Vũ Thu Hà

PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH

Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

(Kèm theo Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 17/4/2019
của UBND quận Long Biên)

PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Giới thiệu về vị trí ô đất đấu giá

Khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có ký hiệu CT7 thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên; Ô đất đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng, xung quanh ô đất được xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án được duyệt.

Vị trí ô đất như sau:

- Phía Tây Bắc, Đông Bắc: Giáp đường quy hoạch 17m.
- Phía Tây Nam: Giáp đường quy hoạch 30m.
- Phía Đông Nam: Giáp ô đất trường học, ô đất công cộng và đường nội bộ của dự án.

2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

Xung quanh ô đất được UBND quận Long Biên đầu tư bao gồm các hạng mục: San nền, hệ thống đường giao thông, thoát nước, hệ thống điện; bảo đảm khớp nối với hệ thống HTKT xung quanh ô đất.

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

- Ô đất đấu giá quyền sử dụng đất CT7 thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên có ký hiệu C14/NO5 thuộc quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014.

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại: Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1:500 do Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội lập tháng

7/2010, được Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND Thành phố và Bản vẽ Bình đồ ranh giới dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vinalinks lập và được UBND quận Long Biên phê duyệt ngày 10/9/2016.

Cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Tổng diện tích ô đất	16.769,3 m ²
2	Diện tích xây dựng	7.005 m ²
3	Mật độ xây dựng	41,8 %
4	Hệ số sử dụng đất	4,32 lần
5	Tầng cao bình quân	10,3 tầng
6	Diện tích sàn	72.405 m ²
7	Dân số	1.537 người

Phần II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

- Cơ quan tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội giao nhiệm vụ cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên có trụ sở tại: Tầng 3 - Khu liên cơ quan UBND quận Long Biên - Số 03 phố Vạn Hạnh - Khu ĐT Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Năm 2019

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản): Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

2. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Quyền của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc 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.

- 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.

2.2. Nghĩa vụ của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thực hiện các quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016; Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ TN&MT - Bộ Tư pháp và các văn bản khác có liên quan.

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

- 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;

- Lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND huyện phê duyệt: Chi phí đo đạc, cắm mốc, giao đất; Chi phí thuê đơn vị đấu giá chuyên nghiệp, chi phí khác.

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

- Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Phối hợp tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá tối thiểu liên tục 02 ngày trước khi mở cuộc đấu giá.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức bàn giao đất cho Nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Nộp tiền thu của Nhà đầu tư vi phạm quy chế đấu giá, tiền bán hồ sơ nhưng không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào kho bạc của cơ quan thuế.

- 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 năm (05) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá.

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

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

3. Quyền và Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản:

3.1. Quyền của Tổ chức đấu giá tài sản:

- 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.

- Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Cử đấu giá viên đủ năng lực điều hành cuộc đấu giá;

- 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.

3.2. Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản

- 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; 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 đã được phê duyệt

- Phát hành Thông báo mời đấu giá và thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá, hồ sơ mời đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Phối hợp tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá tối thiểu liên tục 02 ngày trước khi mở cuộc đấu giá.

- Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016;

- Ban hành Nội quy phòng đấu giá;

- Thực hiện việc bán hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản tiền bán hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá hợp lệ, xác định tư cách người tham gia đấu giá, danh sách hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo quy định pháp luật và hồ sơ đã thông báo.

- 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 cuộc đấu giá theo quy định pháp luật.

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

- Trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, quy chế đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Bàn giao hồ sơ kết quả tổ chức cuộc đấu giá cho Đơn vị tổ chức đấu giá theo quy định chậm nhất sau 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức đấu giá.

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

4. Điều kiện được tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016; Điều 55, 58 Luật Đất đai 2013, điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:

4.1 Đối tượng tham gia đấu giá:

Đối tượng tham gia đấu giá: tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 55 Luật Đất đai và phải bảo đảm điều kiện giao đất theo quy định pháp luật:

- 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 đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

Với dự án đấu giá thực hiện dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên ghi tại phần I của phương án này, tổng mức đầu tư tạm xác định của dự án không bao gồm tiền sử dụng đất là: 885 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: $20\% \times 885 \text{ tỷ} = 177 \text{ tỷ}$ (Một trăm bảy mươi bảy tỷ đồng)

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

- 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 để thực hiện dự án đầu tư khác căn cứ:

+ Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác

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

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

a. Khoản tiền đặt trước.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá khi nộp Hồ sơ dự đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do đơn vị tổ chức việc đấu giá quy định (được xác định cụ thể sau khi giá khởi điểm để tổ chức đấu giá được UBND Thành phố phê duyệt).

- 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá và được nộp vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp Nhà đầu tư 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 có 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 Nhà đầu tư trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho lô đất trúng đấu giá.

- Nhà đầu tư không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

b. Tiền mua hồ sơ (*Thông tư số 48/2017/TT-BTC*):

Nhà đầu tư khi tham dự đấu giá phải mua hồ sơ theo quy định là 3.000.000 đồng/01 hồ sơ (Ba triệu đồng trên một bộ hồ sơ).

4.3. Người tham gia đấu giá:

Là người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư 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 Tổ chức đấu giá tài sản trước khi 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 uỷ quyền thì cần phải có văn bản uỷ 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).

4.4. 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 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 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.

- Các trường hợp không đáp ứng đủ điều kiện theo điểm 4.1 mục này.

5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

5.1. Hồ sơ mời đấu giá được Tổ chức đấu giá tài sản phát hành công khai tại địa điểm theo thông báo mời tham gia đấu giá. Hồ sơ mời đấu giá (theo mẫu) được bán không hạn chế số lượng.

5.2. Đăng ký dự đấu giá:

- Nhà đầu tư có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. 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) 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. Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký dự 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 tới 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 chuyên đến).

5.3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư gồm có:

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): Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, 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).

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 lệ (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 tiền đặt trước Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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);

- Đối với dự án đấu giá Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên ghi tại phần I của phương án này, thì nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là: 177 tỷ đồng (Có tài liệu chứng minh kèm theo).

- 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 có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường; ngày xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

g. Hồ sơ dự 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.

Hồ sơ tham dự đấu giá nộp trực tiếp tại trụ sở Tổ chức đấu giá tài sản hoặc gửi bưu điện theo hình thức thư đảm bảo (có giấy tờ chứng minh) tới địa chỉ ghi trong thông báo mời đấu giá.

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 (khi cần).

5.4. 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 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.

6. Hình thức sử dụng đất sau đấu giá và thời hạn sử dụng đất:

Tổng diện tích ô đất 16.769,3 m²; trong đó:

- Phần diện tích xây dựng theo quy hoạch 7.005m²

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

+ Người 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 sân bãi, cây xanh, đường dạo khoảng 9.764,3 m²

+ Thuê đất 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm (nhà đầu tư trúng đấu giá liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác định phần diện tích thuê đất, tiền thuê đất và nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định).

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

7.1. Nguyên tắc đấu giá:

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

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

- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

- Việc mở cuộc đấu giá phải tiến hành theo nguyên tắc:

+ Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 Nhà đầu tư có ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án và bảo đảm đủ các điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

+ 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 cuộc đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, hoặc chấp nhận chờ đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

7.2. Hình thức đấu giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc 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).

- 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 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.

- 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 liền kề trước đó mà Nhà đầu tư trả giá cao nhất của vòng đấu có mức giá trả lớn hơn giá khởi điểm của vòng đấu từ 03 lần bước giá trở lên, thì sau đó, 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. Trường hợp nếu không còn Nhà đầu tư nào khác trả giá tiếp thì 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.

7.3. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

8.1. Giá khởi điểm của vòng đấu:

- Giá khởi điểm của vòng 1 là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên được UBND Thành phố phê duyệt theo quy định.

- Giá khởi điểm vòng 2 trở đi: 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.

8.2. Công thức bỏ giá:

- Giá bỏ hợp lệ của vòng đấu bằng “Giá khởi điểm của vòng đấu” cộng “n” lần “bước giá” (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5...).

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

8.3. Bước giá: Áp dụng cho tất cả các vòng đấu là: 300.000đ/m².

9. Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá:

- Nhà đầu tư trúng giá là Nhà đầu tư có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất ở vòng đấu cuối cùng được Đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được cấp 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.

10. Xử lý vi phạm cụ thể khi tổ chức đấu giá:

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc 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 10 phút so với thời gian quy định trong hồ sơ mời đấu giá) hoặc không nộp phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia cuộc 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 đấu giá đã công bố kết quả xác định điều kiện.

- Người tham gia đấu giá (đại diện Nhà đầu tư) trả giá thấp hơn giá khởi điểm theo quy định của vòng đấu; Người tham gia đấu giá không tham gia trả giá đủ 03 (ba) vòng đấu bắt buộc theo quy định.

- 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 Người điều hành cuộc đấu giá công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá thì cuộc 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).

- Bất cứ trường hợp nào bỏ giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu đầu bị coi là vi phạm phương án đấu giá và không được tiếp tục tham gia 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).

- 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.

- 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 vi phạm tịch thu khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, nhà đầu tư tham gia đấu giá sẽ bị tước quyền tiếp tục đấu giá và có thể áp dụng các hình thức xử lý vi phạm khác theo quy định pháp luật.

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

Các trường hợp hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016 .

12. Kinh phí tổ chức thực hiện cuộc đấu giá:

Kinh phí để tổ chức thực hiện đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính, cụ thể:

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho UBND quận Long Biên để xử lý việc 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.

13. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

- Dự kiến giá trị thu được: 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

- Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Xây dựng các công trình trọng điểm của quận và thành phố theo quy định.

Phần III - THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước:

- Căn cứ quyết định của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kết quả đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định trúng đấu giá, Chi cục thuế quận Long Biên 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 theo Thông báo của cơ quan thuế.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất:

2.1. Sau khi nhà đầu tư nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Chi cục Thuế quận Long Biên gửi đơn vị trực tiếp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 01 bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất của nhà đầu tư. Trong thời hạn không quá 10 ngày, đơn vị trực tiếp tổ chức đấu giá liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao ranh giới khu đất đấu giá cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

2.2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền bàn giao ranh giới, đơn vị trực tiếp tổ chức đấu giá phối hợp với nhà đầu tư hoàn thiện thủ tục thuê đất (nếu là dự án thuê đất) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hoàn thiện các thủ tục về dự án, đầu tư và xây dựng:

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm lập, phê duyệt dự án đầu tư; xin phép xây dựng và tổ chức triển khai dự án theo quy định.

Thời gian thực hiện dự án được hoàn thành trong năm 2022./

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Vũ Thu Hà

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2019

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Số: 25/2019/QCĐG

Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, 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: 5661/QĐ-UBND ngày 23/11/2018 của UBND quận Long Biên về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số: 899/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND quận Long Biên về việc Điều chỉnh một số nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, thành phố Hà Nội.

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

1. Khu đất đấu giá: Đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, thành phố Hà Nội.

TT	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Tổng diện tích ô đất	16.769,3 m ²
2	Diện tích xây dựng	7.005 m ²
3	Mật độ xây dựng	41,8 %
4	Hệ số sử dụng đất	4,32 lần
5	Tầng cao bình quân	10,3 tầng
6	Diện tích sàn	72.405 m ²
7	Dân số	1.537 người

Tổng diện tích ô đất 16.769,3 m²; trong đó:

- Phần diện tích xây dựng theo quy hoạch 7.005m²

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

+ Người 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 sân bãi, cây xanh, đường dạo khoảng 9.764,3 m²

+ Thuê đất 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm (nhà đầu tư trúng đấu giá liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác định phần diện tích thuê đất, tiền thuê đất và nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định).

- Đối tượng tham gia đấu giá: tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 55 Luật Đất đai và phải bảo đảm điều kiện giao đất theo quy định pháp luật và theo quy định tại Phương án đấu giá đã được UBND quận Long Biên phê duyệt.

2. Giá khởi điểm:

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất:** 28.910.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi tám triệu, chín trăm mười nghìn đồng trên mét vuông)

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi (Căn cứ điểm 8.1 mục 8 Phương án đấu giá đã được UBND quận Long Biên 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): 300.000 đồng/m² (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên mét vuông)

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

5. Khoản tiền đặt trước: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi 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 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 55 Luật Đất đai và phải bảo đảm điều kiện giao đất theo quy định pháp luật:

- 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 đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

Với dự án đấu giá thực hiện dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên ghi tại phần I của phương án này, tổng mức đầu tư tạm xác định của dự án không bao gồm tiền sử dụng đất là: 885 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: $20\% \times 885 \text{ tỷ} = 177 \text{ tỷ}$ (Một trăm bảy mươi bảy tỷ đồng)

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

- 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 để thực hiện dự án đầu tư khác căn cứ:

+ Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với 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 nhà đầu tư 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 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 uỷ quyền thì cần phải có văn bản uỷ quyền hợp pháp. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận uỷ quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận uỷ 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: 30.000.000.000 đồng (*Ba mươi 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 Cổ phần đấu giá số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 0301000188666 tại Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hoàn Kiếm.

Nội dung chuyển khoản: "...*Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá ...*" nộp tiền đặt trước đấu giá QSD ô đất CT7 phường Phúc Đồng, quận Long Biên.

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 Cổ phần Đấu giá Số 5 – Quốc gia): 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*)

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 (đối với trường hợp chuyển khoản qua ngân hàng). Trường hợp nộp tiền mặt trực tiếp tại đơn vị tổ chức đấu giá thì không phải nộp bản sao chứng từ nộp tiền.

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);

- Đối với dự án đấu giá Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên ghi tại phần I của phương án này, thì nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn là: 177 tỷ đồng (Có tài liệu chứng minh kèm theo).

- 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 có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường; ngày xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

g. Hồ sơ dự 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

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 (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 UBND quận Long Biên.

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 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 của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND quận Long Biên 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 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) 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 cho một năm thuê đất 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.

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 CP Đấu giá 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.

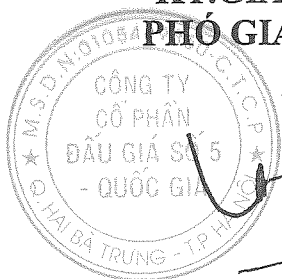
- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá (đồng/m²)

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./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Việt Nga

Số: ...25.../NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2019

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/N04, C14/N05, C14/N06, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, 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 Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty cổ phần Đấu giá 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.

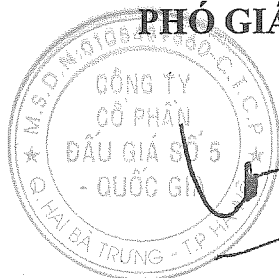
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá hoặc liên kết, thông đồng dìm giá 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./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Việt Nga

SƠ ĐỒ GIỚI THIỆU KHU ĐẤT ĐẦU GIÁ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở CAO TẦNG ĐỂ BÁN Ô ĐẤT CT7 DỰ ÁN XD HTKT Ô QUY HOẠCH C14 PHƯỜNG PHÚC ĐỒNG

