

**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 các thửa đất nhỏ, kẹt tại khu X1 thôn Sen Hồ,  
xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**

**Hà Nội, năm 2019**



## MỤC LỤC HỒ SƠ

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



Số: 201.../2019/CV

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2019

## THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại khu X1 thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

Công ty Đầu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại khu X1 thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

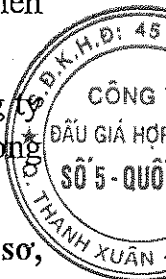
### 1. Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Gia Lâm giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 101 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 Đầu 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, tiền hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

STT	Khu đất	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đấu giá (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đ/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đ/m <sup>2</sup> )	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)
1.	Lô X1 thôn Sen Hồ, xã Lê Chi	T1	77	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
2.		T2	73,9	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
3.		T3	79,2	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
4.		T4	89,6	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
5.		T5	87,7	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
6.		T6	61,6	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
7.		T7	60,2	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
8.		T8	57,6	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
9.		T9	54,3	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
10		T10	54	3.700.000	200.000	100.000	35.000.000
11		T11	73,2	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
12		T12	68,7	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
Tổng cộng			837				



- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai 2013 (*Căn cứ Công văn số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá QSD 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*); không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại cuộc đấu giá.

- 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 11/9/2019 đến ngày 01/10/2019 (giờ hành chính).

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

Tham khảo thông tin 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 huyện Gia Lâm (<http://www.gialam.hanoi.gov.vn>).

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia) qua 02 hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 101 đường Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội) hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội). (Thời gian tiếp nhận hồ sơ căn cứ theo dấu bưu điện).

*Lưu ý: Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo phải được nhận trước 17 giờ 00' ngày 01/10/2019. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00' ngày 01/10/2019 sẽ không được tiếp nhận.*

### **5. Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:**

Người đăng ký tham gia đấu giá phải mua hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tham dự đấu giá theo quy định tại mục 2 Thông báo này.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 30/9 và 01/10/2019 (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:

*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 người đăng ký tham gia đấu giá, CMND..." nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đối với thửa đất ký hiệu: ..... tại khu XI thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm.

Lưu ý: Các trường hợp thông tin chuyển khoản nhận được sau 17 giờ 00' ngày 01/10/2019 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 huyện Gia Lâm để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 26/9 và 27/9/2019 (giờ hành chính).

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

- Thời gian: ngày 02/10/2019;

- Địa điểm: Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: 08h30 ngày 03/10/2019 (Thứ Năm).

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

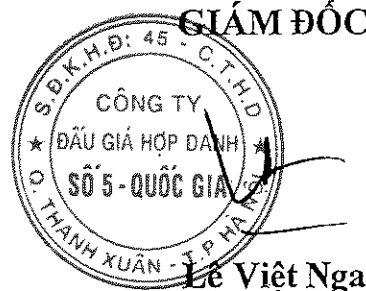
Mọi thông tin liên hệ:

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

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

**Nơi nhận:**

- Sở TNMT Hà Nội; Trung tâm PTQĐ Hà Nội;
- UBND huyện Gia Lâm;
- TTPTQĐ huyện Gia Lâm;
- UBND: xã Lệ Chi; Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí (Báo HNM; KTĐT; Đầu thầu;...)
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.









CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Đối với thửa đất tại khu X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi,  
huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**

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

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

.....

Địa chỉ: .....

.....

Điện thoại liên hệ: .....

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

..... cấp ngày .....tháng.....năm.....

Người đại diện (nếu có): .....

Căn cứ Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số 201/2019/CV ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại khu X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất ký hiệu: ..... thuộc **khu X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi**, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt tại Quyết định số 3530/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019.

Chúng tôi xin cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt tại Quyết định số 3530/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2019;

2. Thực hiện nghiêm túc Nội quy phòng đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành;

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

**Người đăng ký tham gia đấu giá**

(Ký, ghi rõ họ tên)



Số: 5536/QĐ-UBND

Gia Lâm, ngày 04 tháng 6 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại các khu đất X1 thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

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

Căn cứ 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 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;

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

Căn cứ Quyết định số 54/2013/QĐ-UBND ngày 02/12/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về 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 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 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành 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 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội quy định về Ban hành quy định một số nội dung về đăng ký cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở 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 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;

Căn cứ Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 16/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 3.721 m<sup>2</sup> đất tại xã Lệ Chi để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt xã Lệ Chi;

Căn cứ Quyết định số 2663/QĐ-UBND ngày 04/10/2012 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt xã Lệ Chi, Kế hoạch năm 2012;

Căn cứ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh lô X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi tỷ lệ 1/500 các đã được UBND huyện phê duyệt tháng 6/2018;

Xét đề nghị của Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 371/TTr-TTPTQĐ ngày 16/5/2019; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 1454 /TTr-TN&MT ngày 29/5/2019,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại các lô đất X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm với các nội dung chính như sau:

- Phần I. Các thông tin chung
- Phần II. Những quy định cụ thể
- Phần III. Thực hiện kết quả đấu giá
- Phần IV. Tổ chức thực hiện

*(Có phương án chi tiết kèm theo)*

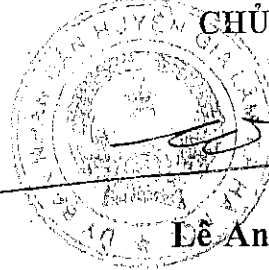
**Điều 2.** Giao Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất nhỏ, kẹt tại các lô đất X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm theo đúng phương án đấu giá đã được phê duyệt và các quy định hiện hành về lĩnh vực đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Trưởng các phòng: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Thanh tra; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Lệ Chi; Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

*Nơi nhận:*

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Quân**

## PHƯƠNG ÁN ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

**Đầu giá QSD đất nhỏ, kẹt tại lô X1, thôn Sen Hồ, Lê Chi, huyện Gia Lâm.**

*(Kèm theo Quyết định số 35.3/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND huyện Gia Lâm)*

### PHẦN I. CÁC THÔNG TIN CHUNG.

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

- Vị trí: Phía Bắc giáp đường bê tông, các phía còn lại giáp khu dân cư.
- Tổng diện tích đất đấu giá: 837m<sup>2</sup> bao gồm 12 thửa đất

Kí hiệu	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12
Diện tích (m <sup>2</sup> )	77	73,9	79,2	89,6	87,7	61,6	60,2	57,6	54,3	54	73,2	68,7

#### 2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt xã Lê Chi, huyện Gia Lâm kế hoạch 2012, đã hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất và đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

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

##### 3.1. Hình thức và thời hạn sử dụng đất

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

##### 3.2. Về quy hoạch xây dựng:

Khu đất xây dựng hạ tầng phục vụ đấu giá QSD đất nhỏ, kẹt tại lô X1, thôn Sen Hồ, xã Lê Chi; Ranh giới diện tích khu đất thực hiện dự án mới xác định tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần Kiến trúc và xây dựng Đông Nam Á lập và đã được UBND huyện chấp thuận ngày 6/2019;

- Khu đất được quy hoạch: Đất nhà ở liền kề. Cụ thể

STT	Vị trí ký hiệu thửa đất	Diện tích thửa (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)
1	T1	77	89	68	204	3
2	T2	73,9	90	66	198	3
3	T3	79,2	88	69	207	3
4	T4	89,6	84	75	225	3
5	T5	87,7	84	73	219	3
6	T6	61,6	95	58	174	3
7	T7	60,2	95	57	171	3

8	T8	57,6	96	55	165	3
9	T9	54,3	98	53	159	3
10	T10	54	98	52	156	3
11	T11	73,2	90	65	195	3
12	T12	68,7	92	63	189	3
<b>Tổng số</b>		<b>837</b>				

## **PHẦN II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**1. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất.** (Căn cứ Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017).

Đơn vị tổ chức việc đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm giao Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm là đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

**2. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

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 thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành.

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

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

### **3.1. Quyền hạn:**

- Tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thực hiện cắm mốc giới theo Quyết định thu hồi đất, cắm mốc phân lô và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất, giao đất trúng đấu giá.

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

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

- Tham dự phiên đấu giá;

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

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

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ

đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về dân sự;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **3.2. Trách nhiệm:**

- Chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;
- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

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

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất (trong đó có 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) gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện thẩm định để báo cáo UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

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

- Lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND Huyện phê duyệt; 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.

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

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

- Báo cáo 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 phiên đấu giá.

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

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

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

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

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

#### **4.1. Quyền hạn:**



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

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

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

#### **4.2. Trách nhiệm:**

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016; được thực hiện đồng thời tại Điều 13 của Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố. Chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị thực hiện niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá có trách nhiệm xác nhận tính đầy đủ và thời gian thực hiện niêm yết, gửi đơn vị tổ chức đấu giá để làm căn cứ tổ chức đấu giá theo quy định.

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

- Phát hành thông báo mời đấu giá.

- Niêm yết công khai danh sách người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

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

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

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

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

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

**5. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ Điều 55 Luật đất đai và Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016).**

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

- Đối tượng được tham gia đấu giá: thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 của Luật đất đai 2013.

**5.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

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

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

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

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

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

**6. Quyền và trách nhiệm người tham gia đấu giá.**

**6.1. Quyền:**

- Được tham dự phiên đấu giá (Bỏ giá đấu giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định của Quy chế này.

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

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá (và không vi phạm quy chế bị áp dụng hình thức xử lý khoản tiền đặt trước) sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

**6.2. Trách nhiệm:**

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung quy chế đấu giá trong phương án này, Nội quy phiên đấu giá và quy định của pháp luật liên quan.

- Mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ để đăng ký tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước theo đúng quy định trong phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và thông báo mời đấu giá do tổ chức đấu giá phát hành.

- 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 thực hiện phiên 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 tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, thông tin ô đất đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

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

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

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được hoàn trả do vi phạm Quy chế đấu giá và quy định pháp luật;

- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

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

Nội dung thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất có các nội dung chủ yếu: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; Thông tin tài sản bán đấu giá (tên tài sản, danh mục tài sản, số lượng, địa điểm khu đất, nguồn gốc tài sản); Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá; giá khởi điểm cả tài sản đấu giá; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức phiên bán đấu giá; hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

Việc niêm yết thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện tại trụ sở của tổ chức đấu giá tài sản, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

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

Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản bán đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc; đồng thời được thực hiện tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử UBND huyện Gia Lâm, Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội, Báo Kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo đầu thầu.

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

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

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

**9. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá, trình tự bán đấu giá (Căn cứ Điều 40 và Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016; Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017).**

**9.1. Nguyên tắc đấu giá:**

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa Người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

**9.2. Hình thức đấu giá:**

Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng cho từng thửa hoặc một nhóm thửa đưa ra đấu giá theo phương thức trả giá lên, kết quả được công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá **10 phút**. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai các nội dung trong các phiếu đấu giá.

Cách thức tiến hành đấu giá: Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá; Đấu giá viên công khai giá đã trả trước sự chứng kiến của các thành phần tham dự phiên đấu giá. Kết quả giá trả đấu giá hợp lệ của người tham gia đấu giá sẽ được sắp xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp.

**9.3. Việc mở phiên đấu giá phải tiến hành theo nguyên tắc:**

Số lượng người tham gia đấu giá tối thiểu phải gấp 02 (hai) lần số lượng thửa đất đưa ra đấu giá; Trường hợp thông báo mời đấu giá tất cả các thửa đất thuộc phiên đấu giá, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định để thực hiện đấu giá hết tất cả các thửa đất thì Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm báo cáo UBND Huyện quyết định số lượng và vị trí những thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm sẽ thông báo cụ thể cho những người tham gia đấu giá ngay sau khi có quyết định của UBND huyện Gia Lâm. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định lựa chọn những thửa đất được tổ chức đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định pháp luật và quy chế đấu giá đã ban hành.

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

Đến thời điểm xác định điều kiện nếu không đủ số lượng người tham gia đấu giá hợp lệ để tổ chức phiên đấu giá theo quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá sẽ quyết định tạm dừng việc tổ chức đấu giá, người tham gia đấu giá 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.

**10. Nội dung hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá** (Căn cứ Điều 38, Điều 39 và Điều 42 Luật Đấu giá tài sản; Điều 13, Điều 14 của Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017; Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017).

**10.1. Hồ sơ mời đấu giá:**

a. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Nội quy Phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- 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;
- Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu - kèm theo được thực hiện công khai trên Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp huyện)

**10.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của nhà đầu tư gồm:**

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

Việc đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Gửi đăng ký trực tiếp hoặc gửi thư bảo đảm đến tổ chức đấu giá tài sản theo thông báo mời tham gia đấu giá; Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, thời gian bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá theo Thông báo của tổ chức đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước được quy định cụ thể trong thông báo mời đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản.

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Thông tin cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản.

b. Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (yêu cầu có bản chính để đối chiếu tại nơi thu hồ sơ);

c. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có); đối với trường hợp là tổ chức Bản sao giấy đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập (có bản chính đối chiếu).

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 tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính không kể thứ 7, chủ nhật và ngày lễ, tết) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02

(hai) ngày. Thời gian thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá.

- Thời gian xem xét thực địa: liên tục ít nhất 02 ngày và tối thiểu 2 ngày trước khi mở phiên đấu giá, đơn vị đấu giá có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến xem thực địa khu đấu giá.

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

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

a. Khoản tiền đặt trước (Căn cứ điều 13 QĐ số 35/2017/QĐ-UBND)

- Người 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. Khoản tiền đặt trước được quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và được nộp vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp Người tham gia đấu giá vi phạm quy chế đấu giá và theo quy định pháp luật.

- 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 và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

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

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

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

- Tiền mua hồ sơ đối với các thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt lô X2 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm là: **200.000 đồng/hồ sơ (Hai trăm nghìn đồng trên một hồ sơ).**

### **11. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ và 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 Thông báo mời tham gia đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành và đã được niêm yết công khai theo quy định.

### **12. 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 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 tổ chức phiên đấu giá.

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

### **13.1. Giá khởi điểm:**

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất các ô đất tại lô X1, thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm do UBND huyện Gia Lâm phê duyệt.

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m<sup>2</sup>), được tính trên giá trị 1m<sup>2</sup> đất.

### **13.2. Bước giá:**

Là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá bỏ giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 01 m<sup>2</sup> đất.

Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá là: 200.000 đ/m<sup>2</sup> (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

### **13.3. Công thức bỏ giá:**

Giá hợp lệ của vòng đấu = Giá khởi điểm (A) + n\*Bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

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

### **13.4. Tiêu chuẩn xét giá:**

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

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

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

b. Giá trả đấu giá hợp lệ là: Giá do người tham gia đấu giá trả giá cho 01m<sup>2</sup> đất được ghi trong phiếu dự đấu giá, và quy định :

- Giá tối thiểu phải bằng giá khởi điểm để đấu giá (đồng/m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

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

**14. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ Điều 15 của Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố).**

**14.1. 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. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của các 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 đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

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

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm 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 phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

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

**15.1. Trình tự mở phiên đấu giá:**

Trình tự phiên bán đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá 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;
- Phổ biến Nội quy, Quy chế đấu giá;
- Giới thiệu khu đất đấu giá, các 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;
- Trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).
- Phát phiếu đấu giá cho từng người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát 01 phiếu dự đấu giá theo mẫu in sẵn (Có đóng dấu treo của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp). Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi phiếu khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên phiếu đấu giá. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng để lưu hồ sơ theo quy định.
- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu; người tham gia đấu giá có trách nhiệm ghi rõ họ tên, địa chỉ, giá trả đấu giá (bằng số và bằng chữ) và các nội dung khác trong mẫu phiếu dự đấu giá và bỏ vào hòm kín trước sự chứng kiến của các thành phần dự phiên đấu giá.
- Thời gian viết và bỏ giá là không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).



### **15.2. Nguyên tắc bỏ giá và xét giá:**

- Việc bỏ giá đấu giá ở các thửa đất được tiến hành một vòng duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia bỏ giá 01 lần.

- Đối với trường hợp đấu giá nhiều thửa đất cùng một lượt: Người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 tờ phiếu tham dự đấu giá và chỉ được bỏ 01 giá cho tất cả số lượng thửa đất đã đăng ký đấu giá.

- Đối với trường hợp đấu giá từng thửa đất: Người tham gia đấu giá sẽ được phát những tờ phiếu tương ứng với thửa đất đã đăng ký đấu giá và được bỏ giá cho từng thửa đất đó.

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

### **15.3. Biên bản đấu giá**

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

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

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

### **16. Nội quy phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

Nội quy phiên đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị thực hiện phiên đấu giá (Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) ban hành phù hợp với quy định của pháp luật, và được Đơn vị tổ chức việc đấu giá (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm) chấp thuận. Gồm các nội dung như sau:

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo đấu giá. Sau khi phiên đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến trễ (được quy định trong quy chế đấu giá quyền sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) không được vào phòng tổ chức đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

- Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá là 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 lệ). Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức phiên đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự đấu giá.

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

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

- Người tham gia đấu giá không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá vi phạm Nội quy, Quy chế tùy mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**17. Xác định người trúng đấu giá và xử lý trường hợp phát sinh (Căn cứ Điều 39, 42, 50, 51 Luật Đấu giá tài sản 2016)**

**17.1. Xác định người trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Người trúng đấu giá: Là những người tham gia đấu giá có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất hợp lệ cao nhất cho thửa đất đưa ra đấu giá được đấu giá viên công bố tại phiên đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm xác nhận và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp 01 thửa đất có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất và là giá trả hợp lệ thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại mức giá xét trúng đấu giá cuối cùng mà số lượng thửa đất đấu giá còn lại nhỏ hơn số lượng thửa đất đăng ký của những người bỏ cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá. Nếu có người bỏ cùng mức giá đó không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Việc lựa chọn thửa đất của người trúng đấu giá dựa trên nguyên tắc: Người có giá bỏ cao hơn sẽ được lựa chọn trước theo thứ tự từ 01 đến hết các thửa đất tổ chức đấu giá. Nếu tại cùng mức giá trúng đấu giá, có hai hay nhiều người tham gia đấu giá bỏ giá bằng nhau thì việc phân định thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất được xác định bằng hình thức bốc thăm.

- Bất cứ trường hợp nào bỏ giá thấp hơn giá cụ thể đều bị coi là vi phạm Quy chế và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

**17.2. 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:**

**a. Trước khi công bố kết quả đấu giá:**

Tại phiên đấu giá quyền sử dụng đất, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

Người rút lại giá đã trả bị tước quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả sẽ xử lý thu hồi nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

b. Sau khi công bố kết quả đấu giá:

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

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

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối quyền trúng đấu giá thì thừa đất được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Khoản tiền đặt trước của người từ chối không nhận quyền trúng đấu giá bị tịch thu và nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

**18. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá** (Điều 18 Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017, Điều 48 Luật Đấu giá tài sản 2016).

**18.1. Quyền:**

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập 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 lô đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

**18.2. Nghĩa vụ:**

- Ký biên bản phiên đấu giá;

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, theo Quy chế đấu giá và quy định pháp luật có liên quan.

- Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định.

- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng, kiến trúc trong quá trình sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khi tiến hành xây dựng: Phải xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khi xây dựng xong công trình, người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

- Liên hệ với các cơ quan chức năng để ký kết hợp đồng sử dụng điện sinh hoạt, sử dụng nước sạch và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong lô đất.

## **19. Vi phạm quy chế đấu giá**

**19.1 Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước** (Căn cứ 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 đùm giã, 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 (nhà đầu tư) sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước này được xử lý thu hồi nộp ngân sách Nhà nước.

## **19.2. 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 vi phạm nội quy phòng đấu giá, quy chế đấu giá.

- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm 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 cụ thể đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m<sup>2</sup>)

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

**1. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất** (Căn cứ Điều 17 Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017).

1.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ gửi kèm theo gồm: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có); Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản kết quả đấu giá thành công quyền sử dụng thửa đất.

Cơ quan tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

1.2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất với các nội dung chính như sau:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) được quyết định công nhận trúng đấu giá;
- Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất.
- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

1.3. Trường hợp do UBND cấp huyện quyết định đấu giá nhưng đất giao và đối tượng giao thuộc thẩm quyền giao đất của UBND Thành phố thì UBND cấp Huyện lập hồ sơ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố công nhận kết quả đấu giá, trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

**2. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ điều 20 Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 và Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016).**

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

1.1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

1.2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

1.3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;

1.4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

1.5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

2.2. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Nhà đầu tư trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

**3. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất** (Căn cứ khoản 4 điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014).

3.1. Trong thời hạn không quá năm (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Chi cục thuế huyện Gia Lâm gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

Thời hạn nộp tiền theo đúng thông báo thuế của Chi cục thuế huyện Gia Lâm, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

3.2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- Số tiền sử dụng đất phải nộp và phương thức, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

- Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất;

- Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất cho đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3.3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước, và sao nộp chứng từ cho đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để được hướng dẫn các thủ tục bàn giao đất tại hiện trường và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3.4. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất trong thời hạn theo thông báo nêu tại mục 3.1 phần III thì cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá 10 ngày, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm liên hệ với đơn vị đo đạc để xác định ranh giới, mốc giới khu đất đấu giá; liên hệ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao ranh giới khu đất đấu giá ngoài thực địa (thành phần tham gia bàn giao đất ngoài thực địa gồm: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, người trúng đấu giá, UBND xã Lệ Chi) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm tổ chức trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

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

Toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất là khoản thu của Ngân sách Nhà nước, được nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước theo hướng dẫn của Sở Tài chính Hà Nội.

## 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 các quy định của Quy chế này 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 của Quy chế này 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 của Nghị định này 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 quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan phải tuân thủ thực hiện quy chế này.

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





*Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2019*

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Số: 46/2019/QCDG**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ,  
kẹt tại khu X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, 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;
- 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 Hà Nội;
- 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;
- Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá QSD 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 3530/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại các khu đất X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm;



- Căn cứ Quyết định số 5110/QĐ-UBND ngày 26/7/2019 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất X1, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm;

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

**1. Thông tin thửa đất đấu giá:** Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kệt tại khu X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

STT	Vị trí thửa đất ký hiệu	Diện tích thửa đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao (tầng)
1.	T1	77	89	68	204	3
2.	T2	73,9	90	66	198	3
3.	T3	79,2	88	69	207	3
4.	T4	89,6	84	75	225	3
5.	T5	87,7	84	73	219	3
6.	T6	61,6	95	58	174	3
7.	T7	60,2	95	57	171	3
8.	T8	57,6	96	55	165	3
9.	T9	54,3	98	53	159	3
10.	T10	54	98	52	156	3
11.	T11	73,2	90	65	195	3
12.	T12	68,7	92	63	189	3
<b>Tổng cộng</b>		<b>837</b>				

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

**2. Giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước:**

STT	Khu đất	Ký hiệu thửa đất	Giá khởi điểm (đ/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đ/m <sup>2</sup> )	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)
1.	Lô X1 thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi	T1	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
2.		T2	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
3.		T3	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
4.		T4	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
5.		T5	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
6.		T6	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
7.		T7	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
8.		T8	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
9.		T9	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
10.		T10	3.700.000	200.000	100.000	35.000.000
11.		T11	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000
12.		T12	3.700.000	200.000	200.000	35.000.000

**3. 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: Đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng, kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá sẽ công khai các nội dung trong các phiếu đấu giá.

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

a. Đối tượng tham gia đấu giá: thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013. Không được sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

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 Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia trước ngày mở cuộc đấu giá.

b. Người tham gia đấu giá

Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc người được 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 đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác.

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

Người 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.

**6. 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:

+ Thửa T10: 100.000 đồng/hồ sơ

+ Các thửa từ T1 đến T9 và T11, T12: 200.000 đồng/hồ sơ

+ Người tham gia đấu giá liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm phát hành hồ sơ và tham khảo thông tin hồ sơ 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 huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (<http://www.gialam.hanoi.gov.vn>).

+ Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ theo quy định hoặc gửi hồ sơ đăng ký đấu giá bằng hình thức gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội). (Thời gian tiếp nhận hồ sơ căn cứ theo dấu bưu điện).

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 35.000.000 đồng/thửa đất.

- Phương thức nộp tiền đặt trước: 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 người đăng ký tham gia đấu giá ..." nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đối với thửa đất ký hiệu: ..... tại khu XI thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm".*

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

- Đăng ký tham gia đấu giá: Cá nhân, hộ gia đình 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 thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội).

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

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

b. Bản sao chứng từ xác định tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá mà người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (yêu cầu có bản chính để đối chiếu tại nơi thu hồ sơ);

c. Bản sao Giấy chứng minh nhân dân/căn cước công dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn)

d. Bản sao Hộ khẩu thường trú;

e. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

Hồ sơ dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khô A4 và nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc đấu giá theo quy định.

Trường hợp hồ sơ là bản sao, người tham gia đấu giá phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.

**8. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:** Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin rút đăng ký (gửi Đơn trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ) thì xử lý như sau: Tiền đặt trước sẽ được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá.

**9. 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 huyện Gia Lâm.

**10. 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.*

**11. 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.

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

- Đấu giá theo từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia bỏ giá 01 lần.
- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 tờ phiếu tham dự đấu giá. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.
- Thời gian viết và bỏ giá là không quá 10 phút (bao gồm viết và bỏ phiếu đấu giá).
- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Đấu giá viên xem xét các phiếu dự đấu giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá dự đấu giá từ cao xuống thấp để xác định danh sách Người trúng giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.

## **13. Xác định Người trúng đấu giá (Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản):**

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

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia) 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 Người tham gia đấu giá nếu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp Người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

Giá tối thiểu phải bằng giá khởi điểm để đấu giá (đồng/m<sup>2</sup>).

### **b. Xác định Người trúng đấu giá:**

Người trúng đấu giá là những người có phiếu dự đấu giá hợp lệ cao nhất trên 1m<sup>2</sup> đất, được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm xác nhận và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

### **c. Xử lý các trường hợp phát sinh**

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

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

#### **a. Rút lại giá đã trả:**

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

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

#### **b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

### **15. Biên bản đấu giá (Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)**

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

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

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

**16. 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.

**17. 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 của pháp luật.

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

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định (ngoại trừ thông tin về giá đã trả) 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 vi phạm nội quy phòng đấu giá, quy chế cuộc đấu giá.



- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm 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 cụ thể đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m<sup>2</sup>)

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

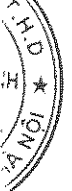
Đơn vị có tài sản bán đấu giá (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức đấu giá chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các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

**20. 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 *llh*



Lê Việt Nga





Số: 46/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2019

## NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại khu XI thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất 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. Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.

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

GIÁM ĐỐC *ll*



Lê Việt Nga

ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIA LÂM

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

Số: 5440/QĐ-UBND

Gia Lâm, ngày 7 tháng 7 năm 2019

### QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất X1,  
thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

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

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ:

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

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

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

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

- Số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 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; số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ 01/01/2015 đến 31/12/2019; số 05/2019/QĐ-UBND ngày 18/3/2019 của UBND Thành phố Hà Nội v/v ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 làm căn cứ xác định giá đất cho một số trường hợp sử dụng đất được pháp luật quy định trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

- Số 400/QĐ-UBND ngày 16/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 3.721 m<sup>2</sup> đất tại xã Lê Chi, huyện Gia Lâm do UBND xã Lê Chi quản lý; giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

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

Căn cứ Quyết định số 3530/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại các khu đất X1, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm;

Căn cứ bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại khu đất X1, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt;

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm tại Tờ trình số 600/TTr-TTPTQĐ ngày 18/7/2019; Phòng Tài chính - Kế hoạch tại Tờ trình số 449/TTr-TCKH ngày 24/7/2019,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất X1, thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm là: **3.700.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Ba triệu bảy trăm nghìn đồng một mét vuông).

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (đồng) = diện tích đất (m<sup>2</sup>) x giá đất cụ thể (đồng/m<sup>2</sup>).

**Điều 2.** Trung tâm phát triển quỹ đất 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.** Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện; Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, lẻ, kẹt tại xã Lệ Chi; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Lệ Chi và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

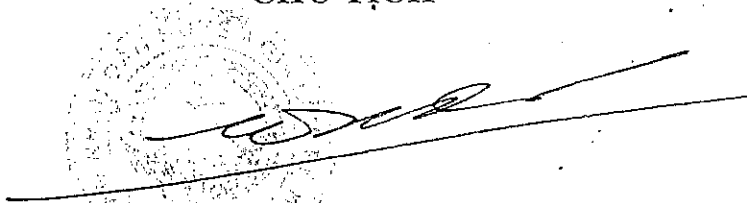
Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Lưu: VT.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân



