

**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 nhỏ, kẹt tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi,  
huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**

**Năm 2020**



## MỤC LỤC HỒ SƠ

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



Số: 5A2/2020/CV

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2020

## THÔNG BÁO

**Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Gia Lâm giao cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 2 Đường Cổ Bi, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội).

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

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

Thông tin khu đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, bước giá: *theo bảng thông tin khu đất kèm theo Thông báo này.*

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai 2013.

- Hình thức sử dụng đất sau đấu giá: người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- 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 bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.

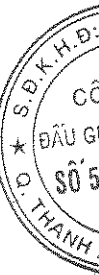
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

- Thời gian: từ ngày 23/11/2020 đến ngày 10/12/2020 (giờ hành chính)

- Địa điểm bán hồ sơ: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 2 Đường Cổ Bi, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội).

Tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản





(<https://dgts.moj.gov.vn/>), Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (<http://sotnmt.hanoi.gov.vn/>).

- Tiền mua hồ sơ: **500.000** đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất).

- 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 hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 2 Đường Cổ Bi, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội).

*Lưu ý: Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo phải được nhận trước 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2020. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2020 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 tại Bảng thông tin khu đất kèm theo Thông báo này.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 09/12/2020 và 10/12/2020 (giờ hành chính).

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

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

*Số tài khoản: 21210002353333*

*Mở 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, Số CMND ...” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ “Thửa đất: .....” tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm.

*Lưu ý: Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng BIDV tính đến 17 giờ 00 phút ngày 10/12/2020.*

#### **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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 01/12/2020 và 02/12/2020 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 12/12/2020** (thứ Bảy)





- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường Trung tâm văn hoá thể thao Thị trấn Trâu Quỳ (địa chỉ: Tổ dân phố Cửu Việt, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội)

*Mọi thông tin liên hệ:*

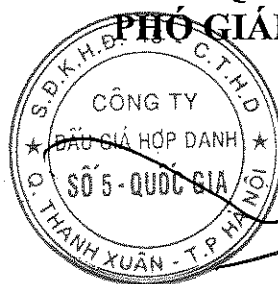
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia; ĐT: 024.37.622.619.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm; ĐT: 024.38.768.930.

**Nơi nhận:**

- Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản;
- Sở TNMT Hà Nội;
- BQLDA ĐTXD huyện Gia Lâm;
- UBND xã Cổ Bi;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.

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



**Tào Thu Minh Nguyệt**



Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2020

**BẢNG THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐẦU GIÁ**  
Quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại lô đất A26, thôn Cam,  
xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội  
(Kèm theo Thông báo Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất  
số 542./2020/CV ngày 21/11/2020)

STT	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất cụ thể khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền hồ sơ (đồng/hs/thửa)	Tiền đặt trước (đồng/thửa)
1	LK1	106,8	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
2	LK2	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
3	LK3	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
4	LK4	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
5	LK5	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
6	LK6	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
7	LK7	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
8	LK8	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
9	LK9	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
10	LK10	114,1	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
11	LK11	169,1	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
12	LK12	121,3	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
13	LK13	81,6	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
14	LK14	86,3	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
15	LK15	145,6	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
16	LK16	138,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
17	LK17	113,7	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
18	LK18	128,3	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
19	LK19	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
20	LK20	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000



21	<b>LK21</b>	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
22	<b>LK22</b>	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
23	<b>LK23</b>	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
24	<b>LK24</b>	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
25	<b>LK25</b>	108,4	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
26	<b>LK26</b>	119,2	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
27	<b>LK27</b>	81,1	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
28	<b>LK28</b>	89,9	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
29	<b>LK29</b>	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
30	<b>LK30</b>	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
31	<b>LK31</b>	109,9	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000

U  
\*  
101



Số: 5534/QĐ-UBND

Gia Lâm, ngày 29 tháng 7 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm**

**UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 8.292,9 m<sup>2</sup> đất tại Khu đất C17 và Khu đất A26 thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm; giao cho UBND huyện Gia Lâm thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm;

Căn cứ 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 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 v/v thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai.

Xét đề nghị của Giám đốc Ban quản lý dự án huyện Gia Lâm tại Tờ trình số 984/TTr-QLDAĐTXD ngày 24/7/2020; Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 1946/TTr-TN&MT ngày 27/7/2020,

### **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 xã tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, 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.** Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất nhỏ, kẹt trong khu dân cư thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, Hà Nội 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 Gia Lâm; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Cổ Bi; Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

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



Lê Anh Quân



## **PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất ở tại khu đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.**

*(Kèm theo Quyết định số 5534/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm)*

### **PHẦN I. CÁC THÔNG TIN CHUNG.**

#### **I. Giới thiệu vị trí khu đất đấu giá.**

\* Khu đất đấu giá A26:

- Địa điểm: Thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm.
- Vị trí: Các phía giáp với đường hiện có và dân cư thôn Cam, xã Cổ Bi.
- Tổng diện tích khu đất theo Quyết định thu hồi và giao đất số 2262/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội là: 7.296,1 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất ở: 3.153,4 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích đất làm đường giao thông, vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật khu đất: 4.142,7 m<sup>2</sup>.

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

Khu đất tổ chức đấu giá là đất công do UBND xã Cổ Bi quản lý, không phải thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, được UBND Huyện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch.

#### **III. Thông tin quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.**

Căn cứ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Thái Bình Dương lập, được UBND huyện Gia Lâm chấp thuận năm 2019; một số chỉ tiêu quy hoạch khu đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi như sau:

- Tổng diện tích khu đất: 10.455,8 m<sup>2</sup>. Trong đó:
- Đất xây dựng HTKT: 107,78m<sup>2</sup>;
  - Đất giao thông: 5.596,44 m<sup>2</sup>;
  - Đất cây xanh: 1.598,44 m<sup>2</sup>;
  - Diện tích đất đất ở: 3.153,14 m<sup>2</sup>; Diện tích xây dựng: 2560,78m<sup>2</sup>; Tổng số 31 ô đất; Mật độ xây dựng: 73% đến 87%; Chiều cao: 5 tầng.

#### **IV. Hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất.**

Căn cứ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND thành phố Hà Nội v/v thu hồi 8.292,9 m<sup>2</sup> đất tại Khu đất C17 và Khu đất A26 thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm; giao cho UBND huyện Gia Lâm thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kệt xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm.

Khu đất đấu giá A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm tổng diện tích 7.296,1 m<sup>2</sup> đất, gồm có:

- 3.153,4 m<sup>2</sup> đất đấu giá quyền sử dụng đất ở; hình thức sử dụng đất: Đối với UBND huyện Gia Lâm được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đối với hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- 4.142,7 m<sup>2</sup> làm đường giao thông, vỉa hè và hạ tầng kỹ thuật khu đất. Hình thức sử dụng đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

## **PHẦN II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

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

Đơn vị tổ chức việc đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm có trụ sở tại: Số 2 Đường Cổ Bi, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

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

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

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

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

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

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan giao việc xử lý đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.
- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

### **4. Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

#### **4.1. Quyền hạn:**

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thực hiện cắm mốc giới giao đất, cắm mốc phân lô và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bàn giao giao đất cho người trúng đấu giá.
- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá (tổ chức đấu giá tài sản) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.
- Giám sát toàn bộ quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá; tham dự và giám sát cuộc đấu giá.

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

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

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

#### **4.2. Trách nhiệm:**

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

- Phối hợp với UBND xã, thị trấn có liên quan để điều tra giá đất thị trường, đề xuất giá khởi điểm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Kiểm tra, xác định chính xác diện tích đất đấu giá sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và trước khi mở cuộc đấu giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. Quyền hạn:

- Yêu cầu đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá cung cấp thông tin và hồ sơ tài liệu pháp lý cần thiết nhằm thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.
- Được hưởng mức chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và hợp đồng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.
- Cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.
- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá này hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### 5.2. Trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan, phương án đấu giá đã được UBND huyện Gia Lâm phê duyệt và hợp đồng đấu giá tài sản.
- Chịu trách nhiệm về toàn bộ quá trình tổ chức thực hiện từ khi ban hành thông báo mời đấu giá, niêm yết công khai, bán hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ tham gia đấu giá, thu tiền đặt trước đến khi kết thúc cuộc đấu giá.
- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về kết quả cuộc đấu giá.
- Ban hành quy chế cuộc đấu giá, nội quy phòng đấu giá theo quy định pháp luật hiện hành.
- Phối hợp với đơn vị tổ chức việc đấu giá (Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện) thực hiện: Thông báo mời đấu giá; Niêm yết công khai mời đấu giá; Phát hành hồ sơ mời đấu giá; bán hồ sơ mời đấu giá; thu hồ sơ tham dự đấu giá; thu tiền đặt trước.
- Quản lý tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) theo quy định tại Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính. Không được sử dụng khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người tham gia đấu giá vào mục đích nào khác ngoài mục đích theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.
- Bàn giao ngay hồ sơ tham dự đấu giá cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm để phục vụ xét duyệt điều kiện hồ sơ tham dự đấu giá; Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá, xác định tư cách người tham gia đấu giá.
- Phối hợp với đơn vị tổ chức việc đấu giá (Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện) niêm yết công khai trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định; thông báo về việc lựa chọn thửa đất đem ra đấu giá; những thay đổi về khu đất, thửa đất đem ra đấu giá.
- Tổ chức cuộc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và hợp đồng đấu giá.

- Lập biên bản đấu giá tại cuộc đấu giá; toàn bộ diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản; có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và các khách mời tham dự cuộc đấu giá.

- Lập, ghi sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia lâm theo quy định của pháp luật về đấu giá và hợp đồng đấu giá.

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

## **6. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

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

a. Đối tượng được tham gia đấu giá: Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật đất đai 2013.

b. Không được sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

c. 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 Đơn vị tổ chức việc đấu giá hoặc Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất trước khi mở phiên đấu giá.

d. Người tham gia đấu giá là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người được ủy quyền hợp pháp. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác.

### **6.2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:**

Người không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định của pháp luật liên quan.

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

### **7.1. Quyền:**

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

- 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 phương án đấu giá, quy chế đấu giá bị áp dụng hình thức xử lý khoản tiền đặt trước) sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

## **7.2. Trách nhiệm:**

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

- Nộp đầy đủ hồ sơ để đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội và Phương án đấu giá; nộp đủ khoản tiền đặt trước, tiền phí tham gia đấu giá theo đúng quy định trong phương án được UBND Huyện phê duyệt và thông báo mời đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đầy đủ, đúng giờ, đúng địa điểm để tham gia phiên đấu giá theo quy định. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá được phải bỏ cuộc (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự phiên đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải thông báo cho đơn vị tổ chức đấu giá, đơn vị thực hiện đấu giá và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng là vi phạm quy chế đấu giá.

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

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

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

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

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

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

### **9.1. Hồ sơ mời đấu giá:**

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

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu). Nếu hình thức đấu giá từng thửa đất, đơn đăng ký cụ thể từng thửa đất đưa ra đấu giá; Nếu hình thức đấu giá các thửa đất thuộc cùng nhóm thửa đất, đơn đăng ký một hoặc nhiều thửa đất thuộc cùng nhóm thửa đất đưa ra đấu giá.

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

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

Việc đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Gửi hồ sơ đăng ký trực tiếp hoặc gửi bằng thư đảm bảo về đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá (Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm); Nộp tiền đặt trước theo hình thức chuyển khoản. Địa điểm nộp hồ sơ tham dự đấu giá và số tài khoản cụ thể theo thông báo mời tham gia đấu giá.

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; có bản chính để đối chiếu tại nơi thu hồ sơ.

c. Bản sao có chứng thực: Giấy chứng minh nhân dân, thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu, hộ khẩu thường trú.

### **d. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có);**

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

- Thời gian xem xét thực địa: Sau ngày niêm yết việc đấu giá và tối thiểu 02 (hai) ngày trước khi mở phiên đấu giá, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem thực địa khu đất đấu giá.

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, không phải thông qua Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tài sản.

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

### **a. Khoản tiền đặt trước.**

- Người tham gia đấu giá khi nộp Hồ sơ tham dự đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Thời gian nộp khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

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

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

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.

#### b. Tiền bán hồ sơ mời tham dự đấu giá.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

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

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá, phương án đấu giá và hợp đồng đấu giá được ký kết.

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

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, trước khi xét duyệt hồ sơ tham dự đấu giá mà người đã nộp hồ sơ rút đăng ký thì xử lý như sau:

Tiền đặt trước của người đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày mở cuộc đấu giá.

### **12. Nguyên tắc đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.**

#### **12.1. 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.

#### **12.2. Hình thức đấu giá:** Hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

Đấu giá bằng bỏ phiếu kín 01 vòng cho từng thửa đất hoặc tất cả các thửa đất thuộc cùng nhóm thửa đất đưa ra đấu giá. Kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá tối đa không quá **15 phút**. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai các nội dung trong các phiếu đấu giá.

#### **12.3. Phương thức đấu giá:** Phương thức trả giá lên.

Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu đấu giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình (bằng chữ và bằng số thống nhất), ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu theo hướng dẫn. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá 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 hai người tham gia đấu giá và đại diện Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm.



Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, 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 một 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.

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.

#### **12.4. Việc mở cuộc đấu giá phải tiến hành theo nguyên tắc:**

Số lượng người tham gia đấu giá phải gấp tối thiểu 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 thì Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm báo cáo UBND Huyện quyết định số lượng 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. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm sẽ thông báo cụ thể cho những người tham gia đấu giá về việc lựa chọn thửa đất đưa ra đấu giá. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ việc lựa chọn những thửa đất được đưa ra tổ chức đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá những thửa đất đã được lựa chọn theo đúng Phương án đấu giá và quy chế đấu giá đã ban hành.

Đến thời điểm xác định điều kiện hồ sơ đăng ký tham dự đấu giá, nếu không đủ số lượng người tham gia đấu giá hợp lệ để tổ chức phiên đấu giá theo quy định thì Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện và 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 phí tham gia đấu giá, hoặc chấp nhận chờ đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

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

##### **13.1. Giá khởi điểm:**

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất thuộc vị trí 2 tuyến đường Cỏ Bi (đoạn Dốc Hội - giáp thị trấn Trâu Quỳ), theo Bảng giá các loại đất quy định tại Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố có mức giá 9.892.000 đồng/m<sup>2</sup>. Diện tích đất ở đấu giá 3.153,4 m<sup>2</sup>. Giá trị khu đất tính theo mức giá đất quy định của UBND Thành phố là 31.193.432.800 đồng.

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội quy định về thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội,

Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là UBND thành phố Hà Nội.

Giá khởi điểm để đấu giá là giá ban đầu thấp nhất tính trên một mét vuông (01m<sup>2</sup>) đất.

### **13.2. Bước giá:**

Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên.

Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá là: 200.000đ/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 của vòng đấu (A) + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

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

### **13.4. 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.

- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 tờ phiếu dự đấu giá.

- Đối với trường hợp tổ chức đấu giá các thửa đất trong cùng một nhóm thửa đất thì người tham dự đấu giá chỉ được bỏ 01 (một) giá cho tất cả số lượng thửa đất đã đăng ký đấu giá trong cùng một nhóm thửa đất.

- Đối với trường hợp đấu giá từng thửa đất thì người tham dự đấu giá bỏ giá cho từng thửa đất đã đăng ký đấu giá.

- Nếu viết nhầm trước khi bỏ phiếu, phải yêu cầu đổi tờ phiếu 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 đấu giá viên tờ phiếu bị hỏng.

- 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và chứng kiến của người tham gia đấu giá, các khách mời tham dự cuộc đấu giá.

### **13.5. 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 (Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm) và đơn vị thực hiện phiên đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản) phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của hai đơn vị). 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 đầu giá hợp lệ là: Là giá do người tham gia đầu giá trả giá cho một mét vuông ( $01m^2$ ) đất được ghi trong phiếu dự đầu 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 trả đầu giá tối thiểu phải bằng giá khởi điểm để đầu giá (đồng/m<sup>2</sup>).

- Trường hợp người tham gia đầu 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 đầu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đầu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp người tham gia đầu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đầu giá.

- Trường hợp người tham gia đầu giá bỏ dưới giá khởi điểm của vòng đấu thì coi như không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đầu giá.

#### **14. Xác định người trúng đầu giá:**

##### **14.1. Xác định người trúng đầu giá quyền sử dụng đất:**

- Đối với trường hợp tổ chức đầu giá các thửa đất trong cùng một nhóm thửa đất:

+ Người trúng đầu giá là những người có phiếu dự đầu giá hợp lệ và có giá trả cho một mét vuông ( $01m^2$ ) đất hợp lệ được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đầu giá, được đầu giá viên công bố tại phiên đầu giá, được Ban Quản lý đầu tư xây dựng huyện Gia lâm xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đầu giá.

+ Việc lựa chọn thửa đất của người trúng đầu giá theo nguyên tắc : Người có giá bỏ cao hơn sẽ được lựa chọn trước theo thứ tự từ 01 đến hết các thửa đất đưa ra đầu giá. Nếu có hai hay nhiều người tham gia đầu giá bỏ giá bằng nhau thì việc phân định thứ tự ưu tiên lựa chọn thửa đất được xác định theo hình thức bốc thăm.

+ Trường hợp tại mức giá xét trúng đầu giá cuối cùng mà số lượng thửa đất đầu giá còn lại nhỏ hơn số lượng thửa đất đăng ký đầu giá của những người bỏ cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đầu giá tiếp để chọn người trúng đầu giá (mức giá để đầu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau). Nếu có một người trả giá tại mức giá này không đồng ý đầu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đầu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đầu giá.

- Đối với trường hợp tổ chức đầu giá từng thửa đất:

+ Người trúng đầu giá là người có phiếu dự đầu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông ( $01m^2$ ) ở vòng đấu được đầu giá viên công bố tại phiên đầu giá, được Ban Quản lý đầu tư xây dựng huyện Gia lâm xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đầu giá.

+ Trường hợp thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau và là giá trả hợp lệ xét trúng đầu giá thì cho những người đó đầu giá tiếp để chọn được người trả giá

cao nhất (mức giá để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau). Nếu có một người tại mức giá này không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng 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 tham dự cuộc đấu giá.

- 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.

#### **14.2. 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:**

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 2, 4 Điều 50, khoản 1 Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

#### **15.1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:**

Việc xét điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm tổ chức, chủ trì xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tại đơn vị tổ chức việc đấu giá và đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách nhà đầu tư và danh sách nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

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

Tùy từng trường hợp, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng 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 cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

### **16. Trình tự mở phiên đấu giá.**

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

### **17. 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 ban hành phù hợp với quy định của pháp luật.

### **18. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý**

#### **18.1. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:**

- 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 phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 15 phút so với thời gian quy định trong thông báo mời đấu giá).

- Người tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện đã tổ chức xét duyệt điều kiện tham dự đấu giá.

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Người tham gia đấu giá đã được đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

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 thu hồi nộp ngân sách Nhà nước.

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

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

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m<sup>2</sup>).

## **19. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá**

### **19.1. 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.

### **19.2. Trách nhiệm:**

- Ký biên bản 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.
- 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 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng 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.

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

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

1.1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường, trình Ủy ban nhân dân Huyện 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.

Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện trình Ủy ban nhân dân Huyện 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 Huyện 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.

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

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

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

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

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

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND Huyện, Chi cục thuế Gia Lâm gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền sử dụng đất bao gồm các nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015.

Thời hạn nộp tiền: Thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền sử dụng đất vào tài khoản tại Kho bạc nhà nước trong thời hạn theo Thông báo của Chi cục thuế huyện Gia Lâm, sao nộp chứng từ cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm để được hướng dẫn các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất tại hiện trường.

## **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, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng 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: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, người trúng đấu giá, UBND Xã, Thị trấn có liên quan; đồng thời làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm bàn giao 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.**

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản thu tiền bán hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và Khoản 1 Điều 8 Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

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

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

Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất: Trong quý 3 và quý 4 năm 2020.

Dự kiến giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá khoảng: 46,8 tỷ đồng

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



## PHẦN IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

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

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

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

Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định về đấu giá tài sản quyền sử dụng đất 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, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan phải thực hiện phương án đấu giá này.

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



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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



Số: 5053 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở  
thấp tầng tại khu đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

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

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

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

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

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

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

*Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND  
Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để  
giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố;*

*Căn cứ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND Thành  
phố về việc thu hồi 8.292,9m<sup>2</sup> đất tại Khu đất C17 và Khu đất A26 thôn Cam, xã*



*BT*



Cố Bi huyện Gia Lâm; giao cho UBND huyện Gia Lâm để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm; Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND Thành phố 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;

Xét Công văn số 6814/STC-QLG ngày 21/10/2020 của Sở Tài chính - Cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố, Tờ trình số 9588/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở thấp tầng tại ô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm như sau:

STT	Khu đất đấu giá	Vị trí	Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Ô đất A26 thôn Cam xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm	Vị trí 2 đường Cổ Bi (đoạn Dốc Hội - giáp thị trấn Trâu Quỳ).	27.899.000

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng) = Diện tích đất (m<sup>2</sup>) \* Giá đất cụ thể (đồng/m<sup>2</sup>).

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

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

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng;



AB



Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Hà Nội;  
Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách  
nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: Ký

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch UBND Thành phố;
  - Các PCT: Nguyễn Quốc Hùng;  
Lê Hồng Sơn;
  - VPUB: PCVP<sub>V.T. Anh</sub>; KT, ĐT, TKBT;
  - Lưu: VT, KT<sub>H</sub>
- (MHS: 46066.Xuân)

2367(15)



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



Lê Hồng Sơn







Số: 63/2020/QCĐG

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2020

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại lô đất A26, thôn Cam  
xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội**

### ***Căn cứ:***

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Quyết định số 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;
- 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;
- Quyết định số 5534/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 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 lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm;
- Quyết định số 5053/QĐ-UBND ngày 11/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở thấp tầng tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm;
- Và các văn bản pháp luật khác có liên quan,

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

**1. Khu đất đấu giá:** Đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội:

STT	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất cụ thể khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền hồ sơ (đồng/hs/thửa)	Tiền đặt trước (đồng/thửa)
1	LK1	106,8	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
2	LK2	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
3	LK3	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
4	LK4	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
5	LK5	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
6	LK6	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
7	LK7	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
8	LK8	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
9	LK9	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
10	LK10	114,1	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
11	LK11	169,1	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
12	LK12	121,3	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
13	LK13	81,6	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
14	LK14	86,3	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
15	LK15	145,6	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
16	LK16	138,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
17	LK17	113,7	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
18	LK18	128,3	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
19	LK19	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
20	LK20	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
21	LK21	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
22	LK22	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
23	LK23	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
24	LK24	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
25	LK25	108,4	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
26	LK26	119,2	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
27	LK27	81,1	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000

28	LK28	89,9	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
29	LK29	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
30	LK30	90,0	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000
31	LK31	109,9	27.899.000	200.000	500.000	450.000.000

- Mật độ xây dựng từ 73% đến 87%;

- Chiều cao: 5 tầng;

- Hình thức sử dụng đất sau đấu giá: người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

**2. Giá đất cụ thể làm giá khởi điểm áp dụng chung với các thửa đất: 27.899.000 đ/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu tám trăm chín mươi chín nghìn đồng trên một mét vuông).**

**3. Bước giá áp dụng chung với các thửa đất: 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông);**

**4. Tiền hồ sơ: 500.000 đồng/hồ sơ/thửa đất (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất);**

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

**5. Khoản tiền đặt trước: 450.000.000 đồng/thửa đất (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu đồng trên một thửa đất).**

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

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

- Hình thức đấu giá: bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên.

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

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

a. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, điều 55 Luật Đất đai 2013; không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia 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 là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người

tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác).

c. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

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

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

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

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

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

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm tổ chức kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày trước và tối thiểu 02 ngày trước khi mở cuộc đấu giá. Thời gian cụ thể theo Thông báo mời đấu giá của Tổ chức đấu giá tài sản.

**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.

- Người tham gia đấu giá có thể liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm bán hồ sơ, và tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản (<https://dgts.moj.gov.vn/>), Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://sotnmt.hanoi.gov.vn/>).

- Đăng ký tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua 02 hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Địa chỉ: Số 2 Đường Cổ Bi, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội).

- Hộ gia đình, cá nhân có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện nộp tiền hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

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

*Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia*

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

*Nội dung chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND ..."  
nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ "Thửa đất: ....." tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi,  
huyện Gia Lâm.*

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

- a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu treo của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm và Tổ chức đấu giá tài sản);
- 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 có chứng thực: Giấy chứng minh nhân dân, thẻ căn cước công dân hoặc Hộ chiếu;
- d. Bản sao có chứng thực: Hộ khẩu thường trú;
- e. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

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

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

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

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

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

#### **12. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá**

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá do UBND huyện Gia Lâm ban hành.

#### **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 thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu

giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm, trụ sở Tổ chức đấu giá tài sản và tại địa điểm tổ chức đấu giá).

*Người tham gia đấu giá khi đến tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình CMND/hộ chiếu, trường hợp được ủy quyền tham gia 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 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.

- 01 người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 tờ phiếu đấu giá. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xoá, 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 15 phút (kể cả 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.

#### **16. 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 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm và Tổ chức đấu giá tài sản) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thông

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 đấu giá trả giá cho 1m<sup>2</sup> đất và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp 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. 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.

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

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

**b. Xác định người trúng đấu giá:** Người trúng đấu giá là Người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1m<sup>2</sup> đất được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

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

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

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

## **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:**

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.

#### **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, 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.

**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 Tổ chức đấu giá tài sản (Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia) ban hành.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

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



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

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

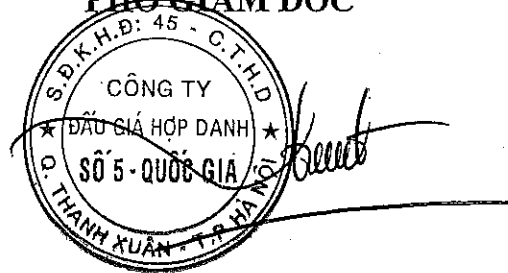
- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá trừ thông tin về giá bằng số và bằng chữ. Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.
- Người tham gia đấu giá không nộp phiếu đấu giá theo quy định (bao gồm việc không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định, nộp giấy tài liệu khác mà không phải phiếu đấu giá hợp lệ;...).
- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn 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 khởi điểm (đồng/m<sup>2</sup>).

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

Đơn vị có tài sản 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.

**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./.

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



**Tào Thu Minh Nguyệt**



Số: 63 /NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2020

## NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kẹt tại lô đất A26, thôn Cam, xã Cổ Bi,  
huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội*

Để đảm bảo cuộc đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia (Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

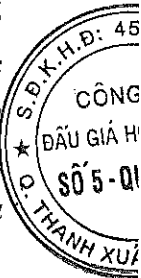
1. Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.

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.

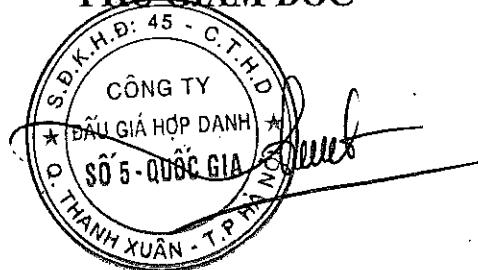
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đùm giã thì bị tước 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./.

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



**Tào Thu Minh Nguyệt**

# PHƯƠNG ÁN CHIA LÔ

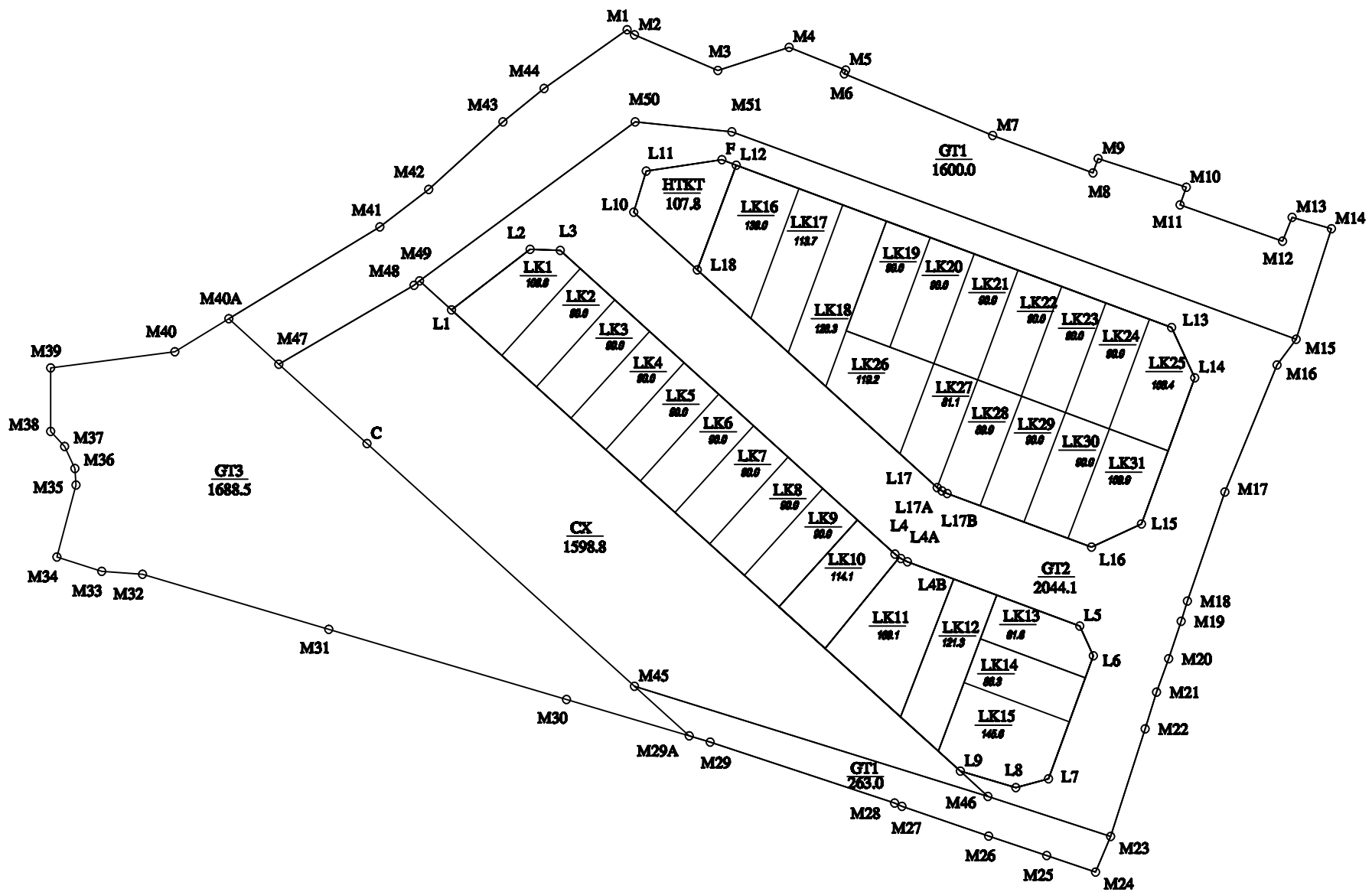
PHỤC VỤ ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI KHU ĐẤT A26, XÃ CỔ BI, HUYỆN GIA LÂM

(HỢP ĐỒNG SỐ: /HĐKT)

CHỦ ĐẦU TƯ: UBND HUYỆN GIA LÂM

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD HUYỆN GIA LÂM

ĐỊA ĐIỂM: KHU ĐẤT A26, XÃ CỔ BI, HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



## \* CÁC CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN CHIA LÔ:

- Biên bản bàn giao hồ sơ mốc giới Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ, kết tại xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, Hà Nội; do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội lập và bàn giao cho UBND huyện Gia Lâm ngày / /2020.

- Hợp đồng số: /HĐKT ngày / /2020 giữa Công ty Cổ phần khảo sát và địa chính với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm

Về việc: Xác định cắm mốc phân lô và lập hồ sơ trích đo địa chính thửa đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất A26, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm.

Ngày tháng năm 2020

CHỦ ĐẦU TƯ

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐTXD HUYỆN GIA LÂM

GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm 2020

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CỔ BI

Lập và hoàn thành, Ngày tháng năm 2020

ĐƠN VỊ LẬP PHƯƠNG ÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ ĐỊA CHÍNH

PHÓ GIÁM ĐỐC