

**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 ở đối với 07 thửa đất**  
**Khu 1 – ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai,**  
**thành phố Hà Nội**

Hà Nội, năm 2020

## 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.	Mẫu giấy ủy quyền
5.	Quyết định ban hành “ <b>Phương án đấu giá quyền sử dụng đất</b> ”
6.	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
7.	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
8.	Quy chế cuộc đấu giá
9.	Nội quy phòng đấu giá
10.	Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất

Số: 107 /TB-PTQĐ

Quốc Oai, ngày 22 tháng 7 năm 2020

### THÔNG BÁO

Về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất  
Khu 1 - ĐG 5.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội

Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Quốc Oai kính mời các cá nhân, hộ gia đình có đủ điều kiện, năng lực tài chính tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất khu 1 – ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Quốc Oai giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố 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, TP Hà Nội).

#### 2. Danh mục các thửa đất và hình thức đấu giá:

STT	Tên dự án	Ký hiệu thửa đất đấu giá	Diện tích	Hình thức ĐG	Phương thức ĐG
1	ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai	Khu 1 gồm các thửa 01; 02; 09; 10; 11; 12; 13	Từ 107,2 m <sup>2</sup> đến 155,9 m <sup>2</sup>	Tổ chức đấu giá một lượt cho các thửa đất có cùng điều kiện HTKT, giá khởi điểm, bỏ phiếu trực tiếp	Phương thức trả giá lên

- Mục đích sử dụng: Đất ở;
- Hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng;
- Thời hạn sử dụng: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

#### 3. Thời gian, địa điểm phát hành và tiếp nhận hồ sơ, khoản tiền đặt trước:

a. Thời gian phát hành, bán và tiếp nhận hồ sơ: Từ 24/7/2020 đến 13/8/2020 (giờ hành chính).

- Địa điểm: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai - thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

b, Hồ sơ mời tham gia đấu giá được đăng (để tham khảo) tại:

Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản: <http://dets.moj.gov.vn/>; Công thông tin điện tử Sở Tài nguyên & Môi trường Hà Nội: <http://www.sotnmt.hanoi.gov.vn/>; Công thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội: <http://www.quocoai.hanoi.gov.vn/>

c, Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá:

STT	Tên khu đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền đặt trước (đồng)	Phí hồ sơ (đồng)
1	Khu I gồm các thửa 01; 02; 09; 10; 11; 12; 13	824,9	55.000.000	200.000	500.000.000	500.000

d, Phương thức nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 12/8/2020 đến 17h00 ngày 13/8/2020.

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước qua hình thức chuyển khoản:

Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Số 5 - Quốc Gia.

Số Tài khoản: 118002687658

Tại: Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An

Nội dung: “Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND/CCCD/Hộ chiếu” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đối với “số lượng” thửa đất khu đất ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai.

(Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng Viettinbank tính đến 17h00 ngày 13/8/2020).

e. Phương thức nộp hồ sơ theo 02 hình thức:

- Hồ sơ gồm: bản sao CMND/CCCD/Hộ chiếu (còn thời hạn); bản sao hộ khẩu; đơn đăng ký đấu giá (theo mẫu); bản sao chứng từ xác định khoản tiền đặt trước và tiền hồ sơ người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá; Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

- Nộp trực tiếp tại: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Quốc Oai (Địa chỉ: thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai).

- Gửi qua thư đảm bảo về 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.

Hồ sơ đăng ký gửi qua hình thức thư đảm bảo phải được Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia nhận trước 17h00 ngày 13/8/2020. Các trường hợp sau 17h00, ngày 13/8/2020, Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia sẽ không tiếp nhận hồ sơ và không chịu trách nhiệm đối với các hồ sơ đó.

**4. Thời gian, địa điểm tổ chức kiểm tra thực địa:**

- Thời gian kiểm tra thực địa: Buổi sáng từ 8h đến 11h; buổi chiều từ 14h đến 17h00 các ngày 12/8/2020 và 13/8/2020.

- Địa điểm: Khu ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

**5. Thời gian xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá:**

Ngày 14/8/2020 tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai.

**6. Thời gian, địa điểm đấu giá:**

- Thời gian tổ chức đấu giá: 08h00 ngày 15/8/2020 (Sáng Thứ bảy).

- Địa điểm: Tại Hội trường UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Mọi chi tiết xin liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất Quốc Oai hoặc Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc gia để được hướng dẫn, tư vấn và hỗ trợ.

Điện thoại: - Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai: 0243.394.1993.

- Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia: 0243.762.2619./.

**Nơi nhận:**

- UBND huyện Quốc Oai;
- Công thông tin DTQG về ĐGTS;
- Công thông tin Sở TN&MT Hà Nội;
- Công thông tin địa từ Huyện;
- Công ty ĐGHD Số 5 - QG;
- Các báo: HNM, ĐT, KT&ĐT
- UBND thị trấn Quốc Oai;
- Lưu: VT.



Nguyễn Trung Thành



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

*(Dành cho các Phương án đấu giá QSDĐ để xây dựng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân)*

**Kính gửi: Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Quốc Oai  
Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia**

Người đăng ký tham gia đấu giá (viết chữ in hoa):.....

HKTT: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Số CMND (hoặc Hộ chiếu): .....do cơ quan:.....

cấp, cấp ngày .....

Người đại diện (nếu có): .....

Căn cứ Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số 107/TB-PTQĐ ngày 22/7/2020 của Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Quốc Oai.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở 01 thửa đất tại Khu 1 – ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND huyện Quốc Oai.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND huyện Quốc Oai;

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

3. 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 trúng đấu giá 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 2020

**Người đăng ký tham gia đấu giá**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

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

**GIẤY ỦY QUYỀN**

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

Tên người tham gia đấu giá:.....

Giấy CMND/Hộ chiếu số: .....

Ngày cấp:.....Nơi cấp: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Người đại diện: .....

Lý do: công việc gia đình không thể tham dự trực tiếp được phiên đấu giá QSD đất ở đối với các thửa đất tại dự án: ....., nay lời

**ỦY QUYỀN CHO**

Ông (bà): .....

Số CMND/Hộ chiếu: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Thay mặt tôi tham dự đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại dự án: .....

Làm thủ tục tham dự phiên đấu giá (xuất trình CMND/Hộ chiếu, giấy ủy quyền).

1. Điền đầy đủ thông tin, trả giá, ký xác nhận vào phiếu tham dự đấu giá và trực tiếp tham dự phiên đấu giá.

2. Ông (bà): ..... có nghĩa vụ thực hiện đúng nội quy, Quy chế cuộc đấu giá QSD đất ở đối với các thửa đất tại dự án: .....

....., không được ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả đấu giá cho người ủy quyền./.

3. Thời hạn ủy quyền: Bắt đầu từ ngày hai bên cùng ký vào giấy ủy quyền cho đến khi hoàn thành xong công việc ủy quyền nêu trên.

**Người được ủy quyền**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

Quốc Oai, ngày      tháng      năm  
**Người ủy quyền**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của UBND xã, phường hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN QUỐC OAI**

Số: 2990/QĐ-UBND

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

Quốc Oai, ngày 21 tháng 7 năm 2020

dân huyện Quốc Oai  
Cơ quan: Thành phố  
Hà Nội  
Ngày ký: 21/07/2020  
17:26:06 +07:00



### **QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất (gồm các thửa đất số 01, 02, 09, 10, 11, 12 và 13) vị trí 1 (Khu 1) tại dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai.

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI**

- 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 ngày 17/11/2016;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013;
- 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 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 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng chính phủ về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê 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 về quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
- 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 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc Quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD 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 1094/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Quốc Oai;
- Thực hiện Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân 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 2934/QĐ-UBND ngày 15/6/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.755,2 m<sup>2</sup> đất tại thị trấn Quốc Oai cho UBND huyện Quốc





Oai để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở ĐG05.1 tại thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 61/KH-UBND ngày 25/02/2020 của UBND huyện Quốc Oai về đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2020 trên địa bàn huyện Quốc Oai;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 269/TTr-TNMT ngày 16/7/2020,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất (gồm các thửa đất số 01, 02, 09, 10, 11, 12 và 13) vị trí 1 (Khu 1) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội với những nội dung như sau:

(Kèm theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất)

1. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định tại bản đồ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH tư vấn và thi công xây dựng Phú Cường lập được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt tại Văn bản số 1835<sup>2</sup>/UBND-QLĐT ngày 19/9/2018.

\* Tổng diện tích 07 thửa đất (Khu1) là 824,9 m<sup>2</sup>.

2. Giá khởi điểm dự kiến: 55.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (Năm mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông).

- Bước giá: 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

3. Cách thức tổ chức đấu giá: Các ô đất có cùng giá khởi điểm thì tổ chức đấu giá một lượt cho tất cả các ô đất đưa ra đấu giá (không yêu cầu người tham gia đấu giá phải đăng ký ô đất cụ thể); đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng (01 lần), kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu.

4. Thời hạn nộp tiền: thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 14, Nghị định số 45/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, khách hàng trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế mà khách hàng trúng đấu giá chưa nộp đủ 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Trong vòng 60 ngày tiếp theo, khách hàng trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo của cơ quan thuế. Sau thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp tiền theo Thông báo của cơ quan thuế mà khách hàng trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất, thì Cơ quan Thuế gửi văn bản đến đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất (Trung tâm Phát triển quỹ đất) các khách hàng không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Khách hàng trúng đấu giá được hoàn

lại số tiền đã nộp và không được tính lãi suất hay trượt giá; khoản tiền đặt trước đã nộp không được trả lại (*thu, nộp vào ngân sách Nhà nước*).

5. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.

**Điều 2.** Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất (gồm các thửa đất số 01, 02, 09, 10, 11, 12 và 13) vị trí 1 (Khu 1) tại dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất ở ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội; thông báo đấu giá và thực hiện các bước theo đúng quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4076/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND Huyện; Thủ trưởng các Phòng, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai, Tư pháp, Thanh tra huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chủ tịch UBND thị trấn Quốc Oai và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *xe*

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Huyện; (đề b/c)
- Các PCT UBND Huyện;
- Lưu: VT *VT*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHẠM QUANG TUẤN



## PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất (gồm các thửa đất số 01, 02, 09, 10, 11, 12 và 13) vị trí 1 (Khu 1) tại dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai.

(Kèm theo Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai)

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### 1. Vị trí khu đất, ô đất đấu giá:

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ĐG 05.1 thuộc địa bàn thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, với tổng số 30 thửa đất, diện tích đất đấu giá 2.960,5 m<sup>2</sup>; trong đó Vị trí 1 gồm 13 thửa đất ký hiệu Khu 1, từ thửa 01 đến thửa 13, tổng diện tích 1.467,4 m<sup>2</sup>, diện tích các thửa từ 106,9 m<sup>2</sup> đến 155,90 m<sup>2</sup>. Do Khu 1 còn 02 ngôi mộ chưa được giải phóng mặt bằng (vị trí 02 ngôi mộ chưa được giải phóng mặt bằng thuộc các thửa đất số 04, 06 và 07 Khu 1) nên trước mắt, UBND huyện Quốc Oai phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 07 thửa đất (gồm các thửa đất số 01, 02, 09, 10, 11, 12 và 13) vị trí 1 (Khu 1).

Bảng thống kê phân lô chi tiết các thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Ký hiệu thửa đất	Thửa	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lượng	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao trung bình (tầng)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
KHU 1			07			824,90
	1	108,4	1	79	≤5	108,4
	2	107,9	1	79	≤5	107,9
	9	107,2	1	79	≤5	107,2
	10	107,5	1	79	≤5	107,5
	11	107,9	1	79	≤5	107,9
	12	130,1	1	77	≤5	130,1
	13	155,9	1	74	≤5	155,9

- Mật độ xây dựng tối đa: 74% - 79%;
- Tầng cao tối đa: 05 tầng
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

(Có sơ đồ khu đất đấu giá kèm theo)

#### 2. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất:

Các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2019 tại Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 07/3/2019; được Trung tâm Phát triển quỹ đất trình điều chỉnh, bổ sung kế

hoạch sử dụng đất năm 2020 trên địa bàn huyện Quốc Oai tại Văn bản số 106/PTQĐ ngày 12/5/2020; Kế hoạch số 61/KH-UBND ngày 25/2/2020 của UBND huyện Quốc Oai về đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2020 trên địa bàn huyện Quốc Oai; Văn bản số 1835a/UBND-QLĐT ngày 19/09/2018 của UBND huyện Quốc Oai về việc chấp nhận điều chỉnh bản vẽ Quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QDS đất ở ĐG05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

### 3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất, ô đất đấu giá:

Các thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất (gồm các thửa đất số 01, 02, 09, 10, 11, 12 và 13) vị trí 1 (Khu 1) ĐG05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng.

Khu đất đấu giá được triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống đường nội bộ, vỉa hè và hệ thống đường dây điện, cấp thoát nước.

## II. NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ

1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.

2. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên (Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016).

Cách thức tổ chức đấu giá: Các ô đất có cùng giá khởi điểm thì tổ chức đấu giá một lượt cho tất cả các ô đất đưa ra đấu giá (không yêu cầu người tham gia đấu giá phải đăng ký ô đất cụ thể); đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng (01 lần), kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu.

Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016.

4. Trình tự mở phiên đấu giá: (Theo Khoản 1, Điều 42 Luật đấu giá tài sản 2016)

- Đấu giá viên 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 từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; phát số 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, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 42 Luật đấu giá tài sản.

- Thời gian trả giá: Người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút.

- Người trúng đấu giá dựa trên 03 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả hợp lệ, giá xét trúng đấu giá được xác định như sau:

+ Phiếu dự đấu giá hợp lệ 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 ít nhất bằng giá khởi điểm.

+ 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.

Giá xét trúng đấu giá = Giá khởi điểm +  $n \times$  bước giá; ( $n$  là số tự nhiên;  $n=1, 2, \dots$ )

Ví dụ:

$n=1 \rightarrow$  Giá xét trúng đấu giá =  $55.000.000 + 1 \times 200.000 = 55.200.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

$n=2 \rightarrow$  Giá xét trúng đấu giá =  $55.000.000 + 2 \times 200.000 = 55.400.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

- Giá trúng đấu giá là giá xét trúng đấu giá cho 1 m<sup>2</sup> đất (bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá). Cụ thể:

+ Người trúng đấu giá là người có giá xét trúng đấu giá cao nhất cho 1 m<sup>2</sup> đất (tính theo thứ tự từ cao xuống thấp cho đến hết các ô đất đưa ra đấu giá) được người điều hành cuộc đấu giá công bố tại cuộc đấu giá.

+ Người có giá trả cao nhất được quyền ưu tiên lựa chọn trước ô đất đấu giá để xác định ô đất trúng đấu giá, sau đó lần lượt những người có giá trả liền kề tiếp theo được quyền lựa chọn những ô đất còn lại.

+ Trường hợp khi đấu giá nhiều ô đất mà đã xác định được người trúng đấu giá theo từng ô đất cụ thể, nhưng còn 01 ô đất mà có từ 02 người trở lên trả giá bằng nhau, hợp lệ (chưa xác định được người trúng đấu giá) thì Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người có mức giá trả bằng nhau để chọn ra người trúng đấu giá đối với ô đất còn lại đó; giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá mà người tham gia đấu giá đã trả bằng nhau. Sau khi đấu giá tiếp mà không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm đối với những người trả giá bằng nhau để chọn ra người trúng đấu giá. Việc bốc thăm được thực hiện theo nguyên tắc thăm số nhỏ được ưu tiên chọn trước và mở công khai tại cuộc đấu giá (số lượng phiếu đấu giá tiếp và số lượng thăm tương ứng với số lượng ô đất cần lựa chọn người trúng đấu giá).

+ Trường hợp khi đấu giá nhiều ô đất mà có từ 02 người trở lên trả giá bằng nhau (chưa xác định là người trúng đấu giá; ví dụ: Khi đấu giá 02 ô đất mà có 20 người tham gia đấu giá, sau khi xét giá có 10 người trả bằng nhau, hợp lệ tính từ trên xuống dưới) thì Đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa 10 người có mức giá trả bằng nhau để chọn ra người trúng đấu giá; ưu tiên người có giá trả cao nhất từ trên xuống được quyền lựa chọn trước ô đất trúng đấu giá; giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá mà người tham gia đấu giá đã trả bằng nhau (trong trường hợp này nếu 01 người đấu giá từ 2 ô đất đến 04 ô đất thì vẫn phải tổ chức đấu giá tiếp với những người trả giá bằng nhau). Sau khi đấu giá tiếp mà không có người trả giá cao hơn hoặc vẫn còn ô đất chưa xác định được người trúng đấu giá (còn những người trả giá bằng nhau) thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm đối với những người trả giá bằng nhau để chọn ra người được quyền ưu tiên lựa chọn trước ô đất và xác định là người trúng đấu giá. Việc bốc thăm được thực hiện theo nguyên tắc thăm số nhỏ được ưu tiên chọn trước và mở công khai tại cuộc đấu giá (số lượng phiếu đấu giá tiếp và số lượng thăm tương ứng với số lượng ô đất cần lựa chọn người trúng đấu giá).

+ Trường hợp khi đấu giá nhiều ô đất mà có từ 02 người trở lên trả giá bằng nhau (đã xác định là người trúng đấu giá; ví dụ: Khi đấu giá 05 ô đất mà có 20 người tham gia đấu giá, sau khi xét giá có 03 người đã xác định được trúng đấu giá và được quyền lựa chọn ô đất trước, còn lại 02 ô đất mà có 02 người trả giá bằng nhau, hợp lệ) thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm đối với những người trả giá bằng nhau để chọn ra người được quyền ưu tiên lựa chọn trước ô đất trúng đấu giá. Việc bốc thăm được thực hiện theo nguyên tắc số nhỏ được ưu tiên chọn trước và mở công khai tại cuộc đấu giá (số lượng phiếu đấu giá tiếp và số lượng thăm tương ứng với số lượng ô đất cần lựa chọn người trúng đấu giá).

- Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá (Khoản 2, Điều 44 Luật đấu giá tài sản 2016). 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 (Khoản 1, Điều 50 Luật đấu giá tài sản 2016). Trường hợp 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 (Khoản 1, Điều 51 Luật đấu giá tài sản 2016).

#### 5. Quy định về số tiền đặt trước, giá khởi điểm, bước giá, phí hồ sơ.

a) Giá khởi điểm dự kiến: 55.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (Năm mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông).

- Bước giá: 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- Phí hồ sơ, tiền đặt trước:

Tên khu đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm dự kiến (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền đặt trước dự kiến (đồng/ thửa đất)	Phí hồ sơ (đồng)
07 thửa Khu 1 - ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai	824,90	55.000.000	500.000.000	500.000

b) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan (Khoản 5, Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016).

Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên

thỏa thuận (Khoản 4 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016).

Trường hợp nếu số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tổ chức đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai quyết định số lượng ô 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.

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá (Điểm d, Khoản 2, Điều 3, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính).

6. Cơ quan tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất: UBND huyện Quốc Oai giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai có trụ sở tại: Khu liên cơ quan, thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai có trách nhiệm thông báo công khai việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở thuộc dự án: Xây dựng HIKT khu đất đấu giá QSD đất ở tại thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai để lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất.

7. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá: Năm 2020.

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

a) Giá trị thu được từ kết quả đấu giá theo giá khởi điểm dự kiến cộng một bước giá là: 45.534.480.000 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, năm trăm ba mươi tư triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

b) Về việc sử dụng nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất:

Theo Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND ngày 13/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc thu nộp, quản lý và sử dụng tiền 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.

Hoàn trả kinh phí ngân sách (Thành phố, quận, huyện, thị xã), Quỹ Phát triển đất đã ứng để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá.

Căn cứ vào số tiền chi trả theo Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc quyết toán dự án hoàn thành, cơ quan Tài chính (Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch) thực hiện nộp ngân sách Thành phố (đối với dự án do ngân sách Thành phố ứng vốn), nộp ngân sách quận huyện (đối với dự án do ngân sách huyện ứng vốn) hoặc hoàn trả vốn ứng trước cho Quỹ Phát triển đất Thành phố.

Trường hợp dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá chưa được phê duyệt quyết toán công trình hoàn thành, cơ quan Tài chính (Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch) thực hiện nộp hoàn trả ngân sách (Thành phố, quận huyện, thị xã) theo số tiền đã giải ngân cho dự án qua Kho bạc nhà nước hoặc

Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố (số liệu đã được đối chiếu, xác nhận giữa chủ đầu tư dự án và Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố); hoàn trả Quỹ Phát triển đất Thành phố số vốn đã ứng theo xác nhận giữa chủ đầu tư và Quỹ Phát triển đất Thành phố.

Số tiền còn lại sau khi hoàn trả vốn ứng trước để thực hiện GPMB và đầu tư hạ tầng kỹ thuật, cơ quan Tài chính (Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch) thực hiện nộp ngân sách nhà nước theo tỷ lệ điều tiết quy định về phân cấp nguồn thu của UBND Thành phố.

Số tiền thu do vi phạm quy chế đấu giá, phạt do chậm nộp tiền thu đấu giá quyền sử dụng đất; Tiền phí đấu giá quyền sử dụng đất còn chưa sử dụng hết: cơ quan Tài chính (Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch) thực hiện nộp ngân sách theo quy định.

### **9. Nguyên tắc đấu giá, điều kiện, cách thức đăng ký**

#### **a) Nguyên tắc: (Điều 6 Luật Đấu giá tài sản 2016)**

Tuân thủ quy định của pháp luật.

Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

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

Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.

b) Điều kiện tổ chức đấu giá: Ô đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều ô đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng ô 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.

c) 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, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013.

d) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định (số lượng hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng ô đất đăng ký đấu giá).

e) Các trường hợp không được tham gia phiên đấu giá: (Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016)

- 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 Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất; người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.



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

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

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

#### **10. Các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá:**

a) 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 trễ không quá 10 phút so với thời gian thời gian quy định trong hồ sơ mời đấu giá*) hoặc không nộp phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia phiên đấu giá.

b) Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (*mà không ảnh hưởng đến kết quả 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.

c) 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.

d) Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả sau khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người trúng đấu giá.

e) Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

#### **11. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước quy định như sau: (Khoản 6, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản 2016)**

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

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

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

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản 2016.

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

Tiền đặt trước quy định tại Khoản 6, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản 2016 thuộc về người có tài sản đấu giá. Trong trường hợp người có tài sản đấu giá là cơ quan nhà nước thì tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản (*Khoản 8, Điều 39, Luật Đấu giá tài sản 2016*).

**12. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 47, Luật Đấu giá tài sản 2016)**

**a) Quyền của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá.
- Tham dự cuộc 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 Luật Đấu giá tài sản 2016.
- Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc 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 Luật Đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các Điểm b, Điểm c hoặc Điểm d, Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016.
- 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.

**b) Nghĩa vụ của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:**

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

**13. Quyền và trách nhiệm của Đơn vị thực hiện phiên đấu giá QSD đất: (Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp). (Điều 24 Luật Đấu giá tài sản 2016)**

**a) Quyền của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp:**

- Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật này.
- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá.
- Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

- Cử đấu giá viên đủ năng lực điều hành cuộc đấu giá.
- Thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật:

**b) Trách nhiệm của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp:**

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Chương III, Luật Đấu giá tài sản 2016 và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản.
- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng.

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan cho người mua được tài sản đấu giá.

- Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

- Lập sổ theo dõi tài sản đấu giá, sổ đăng ký đấu giá.

- Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra.

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

+ 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.

+ Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất bán hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản phí bán hồ sơ, khoản tiền đặt trước theo quy định.

+ Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá hợp lệ, xác định tư cách người tham gia đấu giá, danh sách hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Niêm yết công khai danh sách hồ sơ (*khách hàng*) không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

**14. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá: (Điều 48 Luật Đấu giá tài sản 2016)**

a) Quyền:

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

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

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

b) Nghĩa vụ:

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và theo quy định của pháp luật.

- Các quy định khác của pháp luật.

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 tại Điều 2, Điều 3, Điều 4, Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

- 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 ô đất.

#### **15. Thông báo, hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

**a) Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ mời đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:** (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 cuộc 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, Cổng thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai, Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Báo Kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đầu thầu và Ủy ban nhân dân cấp xã, thị trấn, 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, thị trấn 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, thị trấn.

**b) Hồ sơ mời đấu giá:** Hồ sơ mời đấu giá được phát hành công khai, không hạn chế số lượng cho những người có nhu cầu và nguyện vọng, đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đăng ký tham gia đấu giá: (Theo mẫu).

Việc đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Đăng ký trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ hoặc gửi bằng thư đảm bảo; 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 mời đấu giá.

- Bản sao chứng từ xác định khoản tiền đặt trước 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).*

- 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*).

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.

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 cuộc đấu giá 01 (*một*) ngày. Thời gian thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo thông báo mời đấu giá.

- Thời gian xem xét thực địa: Liên tục ít nhất 02 ngày và tối thiểu 2 ngày trước khi mở cuộc 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.

c) **Đăng ký dự đấu giá:** Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá, đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Thời gian, địa điểm, cách thức nộp hồ sơ đăng ký dự đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá.

#### **16. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký.**

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ và xét điều kiện người đăng ký tham gia đấu giá rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thì xử lý như sau:

- Phí hồ sơ và tiền đặt trước của người đã đăng ký được hoàn trả lại chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

- Sau khi tổ chức xét điều kiện, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

#### **17. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

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 mời các Phòng, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường, Tư Pháp, Thanh tra, Tài chính - Kế hoạch, chính quyền địa phương nơi có đất để cùng xét duyệt điều kiện của người đăng ký tham gia đấu giá. Các Phòng, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường, Tư Pháp, Thanh tra, Tài chính - Kế hoạch, chính quyền địa phương nơi có đất phải bố trí cán bộ để xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá (*sau khi nhận được Giấy mời của Trung tâm Phát triển quỹ đất*).

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 không đủ điều kiện tham đấu giá tại Trụ sở của Đơn vị tổ chức đấu giá. Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách khách hàng đăng ký tham gia đấu giá và danh sách khách hàng tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ "Mật".

#### **18. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: (Điều 11,**

*Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp)*

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai mời đại diện Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, chính quyền địa phương 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.

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

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản đấu giá.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp do UBND huyện tổ chức đấu giá nhưng đất giao và đối tượng giao thuộc thẩm quyền giao đất của UBND Thành phố thì UBND huyện Quốc Oai lập hồ sơ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố công nhận kết quả trúng đấu giá.

**20. Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước (Khoản 4, Điều 14, Nghị định số 45/NĐ-CP ngày 15/5/2014)**

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện Quốc Oai, Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai có trách nhiệm ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho khách hàng trúng đấu giá.

b) Khách hàng trúng đấu giá phải nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

c) Thời hạn nộp tiền:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, khách hàng trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế mà khách hàng trúng đấu giá chưa nộp đủ 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Trong vòng 60 ngày tiếp theo, khách hàng trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo của cơ quan thuế. Sau thời hạn 05 ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp tiền theo Thông báo của cơ quan thuế mà khách hàng trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất, thì Cơ quan Thuế gửi văn bản đến đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất (Trung tâm Phát triển quỹ đất) các khách hàng không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công

nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Khách hàng trúng đấu giá được hoàn lại số tiền đã nộp và không được tính lãi suất hay trượt giá; khoản tiền đặt trước đã nộp không được trả lại (*thu, nộp vào ngân sách Nhà nước*).

**21. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:** (*Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016*)

a) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất 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 Luật Đấu giá tài sản 2016.

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 6, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản 2016.

c) Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, 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, đim 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.

d) 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 2016.

e) Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Khách hàng trúng đấu giá sẽ được hoàn lại số tiền đã nộp (*nếu có*) và không được tính lãi, trượt giá. Khoản tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá sẽ không được trả lại và được thu, nộp vào ngân sách Nhà nước.

Trường hợp vi phạm quy định tại Điểm e, Mục 21 thì Cơ quan Thuế gửi văn bản đến đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất (*Trung tâm Phát triển quỹ đất*) các khách hàng không nộp hoặc nộp không đủ số tiền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**22. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho Người trúng đấu giá:** (*thực hiện theo Điểm d, Khoản 5, Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP*)

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm:

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Quốc Oai thực hiện in giấy chứng nhận theo quy định.

Không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Giấy chứng nhận do UBND huyện đã ký, cấp*) từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Quốc Oai phải cắm mốc hoặc đề nghị đơn vị tư vấn cắm mốc ngoài thực địa và chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, thị trấn, các cơ quan có liên quan bàn giao đất ngoài thực địa và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng trúng đấu giá (*theo Thông*

báo kết luận số 123/TB-UBND ngày 05/3/2019 của đồng chí Đỗ Huy Chiến - Chủ tịch UBND huyện).

b) Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Hà Nội huyện Quốc Oai có trách nhiệm:

- Không quá 04 ngày làm việc, kể từ khi nhận được hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận từ Trung tâm Phát triển quỹ đất chuyển đến phải in Giấy chứng nhận và luân chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân Huyện ký giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 6, Khoản 7, Điều 1 Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018; gửi số liệu địa chính đến Chi cục thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai để xác định nghĩa vụ tài chính.

- Không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận từ Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến phải vào sổ cấp giấy chứng nhận, thu các khoản nghĩa vụ tài chính (nếu có); cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định và bàn giao Giấy chứng nhận cho Trung tâm Phát triển quỹ đất (đơn vị nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận).

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, trình Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### 23. Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng mục đích đấu giá, thực hiện xin cấp Giấy phép xây dựng theo quy định và tổ chức xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

Đơn vị tổ chức đấu giá, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Phương án này.

Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện những vướng mắc ngoài nội dung trong phương án và quy chế này thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai tiếp thu và báo cáo UBND huyện Quốc Oai điều chỉnh cho phù hợp.

Phương án có hiệu lực từ ngày có Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai. *nl*

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



Phạm Quang Tuấn



ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN QUỐC OAI

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

Số: 2115 /QĐ-UBND

Quốc Oai, ngày 02 tháng 7 năm 2020

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở 13 thửa đất vị trí 1.  
Dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất ĐG 05.1  
Thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI

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 ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về 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; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ các 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 các Quyết định của UBND Thành phố: 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 TP Hà Nội; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 về việc quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn TP Hà Nội; số 03/2020/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền SDD khi giao đất không thông qua đấu giá, thu tiền SDD khi tổ chức được công nhận quyền SDD, chuyển mục đích SDD, thu tiền SDD khi nhà nước bán nhà ở xã hội, xác định giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở trên địa bàn TP Hà Nội; số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của về 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 1032/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 của UBND huyện Quốc Oai về việc Kiện toàn, bổ sung Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện Quốc Oai;

Căn cứ Quyết định số 3328/QĐ-UBND ngày 20/7/2018 của UBND Huyện ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để xác định

giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Báo cáo số 02 /BC-HĐTĐGD ngày 02 / 7 /2020 của Hội đồng thẩm định giá đất huyện Quốc Oai; Xét đề nghị của Hội đồng thẩm định giá đất huyện Quốc Oai tại Tờ trình số 02 /TTr-HĐTĐGD ngày 02 / 7 /2020,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở 13 thửa đất vị trí 1 tại dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất ĐG 05.1 Thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội như sau:

Dự án	Vị trí và giá đất theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội	Ký hiệu các thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mức giá (đ/m <sup>2</sup> )	Hệ số (lần)
ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai	Đoạn đường Bắc Nam thị trấn Quốc Oai; vị trí 1 là 7.590.000 đ/m <sup>2</sup>	13 thửa khu 1: từ thửa 01 đến thửa 13	1.467,4	55.000.000	7,25

**Điều 2.** Giá khởi điểm quy định tại Điều 1 Quyết định này có hiệu lực thi hành trong 12 tháng (kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành). Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động, Trung tâm Phát triển Quỹ đất có trách nhiệm rà soát, đề xuất điều chỉnh, trình phòng Tài chính - Kế hoạch thẩm định theo quy định.

Trung tâm Phát triển Quỹ đất có trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở các lô đất trên theo quy định và chỉ tổ chức đấu giá sau khi hoàn thành các điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND & UBND Huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Quốc Oai; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Quốc Oai và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Huyện (để báo cáo);
- Phó Chủ tịch UBND Huyện;
- Lưu: VT 70

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



Phạm Quang Tuấn

*Số: 31/2020/QCĐG*

*Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2020*

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 07 thửa đất tại Khu 1 – ĐG 05.1  
thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, 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 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định 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;
- 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 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 2115/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở 13 thửa đất vị trí 1 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND huyện Quốc Oai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất (gồm các thửa đất số 01, 02, 09, 10, 11, 12, 13) vị trí 1 (Khu 1) tại dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai;

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



**1. Khu đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ:**

**1.1. Khu đất đấu giá**

Đấu giá quyền sử dụng đất tại khu 1 – DG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai:

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

**1.2. Diện tích, Thông tin cụ thể:**

STT	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao trung bình (tầng)
1.	01	108,4	79	≤ 5
2.	02	107,9	79	≤ 5
3.	09	107,2	79	≤ 5
4.	10	107,5	79	≤ 5
5.	11	107,9	79	≤ 5
6.	12	130,1	77	≤ 5
7.	13	155,9	74	≤ 5
<b>Tổng cộng</b>		<b>824,9</b>		

**1.3. Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ:**

- Giá khởi điểm: 55.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (Năm mươi lăm triệu đồng trên một mét vuông);
- Bước giá: 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông);
- Tiền đặt trước: 500.000.000 đồng/thửa đất (Năm trăm triệu đồng trên một thửa đất);
- Tiền hồ sơ: 500.000 đồng/hồ sơ/thửa (Năm trăm nghìn đồng trên hồ sơ trên thửa đất).

**2. 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 theo nhóm các thửa đất trong cùng một khu đất có cùng giá khởi điểm và bước giá, đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng (01 lần) đấu cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá, 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.

### **3. 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 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; không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

b. Người tham gia đấu giá: Là hộ gia đình, 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 uỷ quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị trực tiếp tổ chức cuộc đấu giá trước khi mở cuộc đấu giá.

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

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai 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.

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

- Thời gian và địa điểm: theo Thông báo mời đấu giá phát hành công khai.

- Người tham gia đấu giá có thể liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm phát hành hồ sơ, và tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại: Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản: <http://dgts.moj.gov.vn/>; Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://www.sotnmt.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội (<http://www.quocoai.hanoi.gov.vn>).

- Đăng ký dự 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 tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai 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, thành phố Hà Nội).

- Hộ gia đình, cá nhân có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện nộp 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 theo thông tin sau:

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

*Số tài khoản: 118002687658 tại Ngân hàng Công thương Việt Nam – chi nhánh Thành An.*

Nội dung chuyển khoản: *“Tên người đăng ký tham gia đấu giá, CMND/CCCD/Hộ chiếu” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đối với “Số lượng” thửa đất, khu đất ĐG 05.1 thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai.*

### **6. 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/CCCD (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn);

d. Bản sao Hộ khẩu thường trú;

e. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

Đối với hồ sơ là bản sao, yêu cầu có bản chính để đối chiếu tại nơi thu hồ sơ. 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.

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

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ và xét điều kiện người đăng ký tham gia đấu giá mà người đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin 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 cuộc đấu giá. Sau khi tổ chức xét điều kiện, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

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

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quốc Oai 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 Quốc Oai phê duyệt.

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

Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá đã phát hành công khai. (Nếu có sự thay đổi về lịch mở cuộc bán 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.*

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

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo trình tự:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;

- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá, công bố nội dung thông tin giá trả trên từng phiếu đấu giá.

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

- Đấu giá 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.
- Người tham gia đấu giá sẽ được phát số lượng phiếu đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký 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 10 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.

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

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

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu của Tổ chức đấu giá) 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 (Căn cứ mục 4 phần II Phương án đấu giá đã được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt): Là giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá ít nhất bằng giá khởi điểm. 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. 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.

- Giá trúng đấu giá (Căn cứ mục 4 phần II Phương án đấu giá đã được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt): Là giá trả hợp lệ cho 1m<sup>2</sup> đất, bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá.

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

Người trúng đấu giá là những người có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cho 01 m<sup>2</sup> đất được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### c. Xử lý các trường hợp phát sinh

Xử lý các trường hợp phát sinh trong việc lựa chọn thửa đất của Người trúng đấu giá, xác định người trúng đấu giá, ... được thực hiện theo các quy định tại phương án đấu giá đã được UBND huyện Quốc Oai phê duyệt và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

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

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

#### a. Rút lại giá đã trả:

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

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.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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 Tổ chức đấu giá tài sản xử lý theo quy định pháp luật.

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

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

- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá 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 đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m<sup>2</sup>)

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

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



19. **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./.

**TM. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH**

**SỐ 5 - QUỐC GIA**



**PHÓ GIÁM ĐỐC**

*Cao Chu Minh Nguyệt*

Số: 31/NQ-DG

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2020

## NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 07 thửa đất tại khu 1 – DG-05.1  
thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, 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 Quốc Oai (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 nhận ủy quyền của 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 nhận ủy quyền của 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 phòng đấu giá./.

**TM. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH**  
**SỐ 5 - QUỐC GIA**



**PHÓ GIÁM ĐỐC**

*Tào Chu Minh Nguyệt*



