

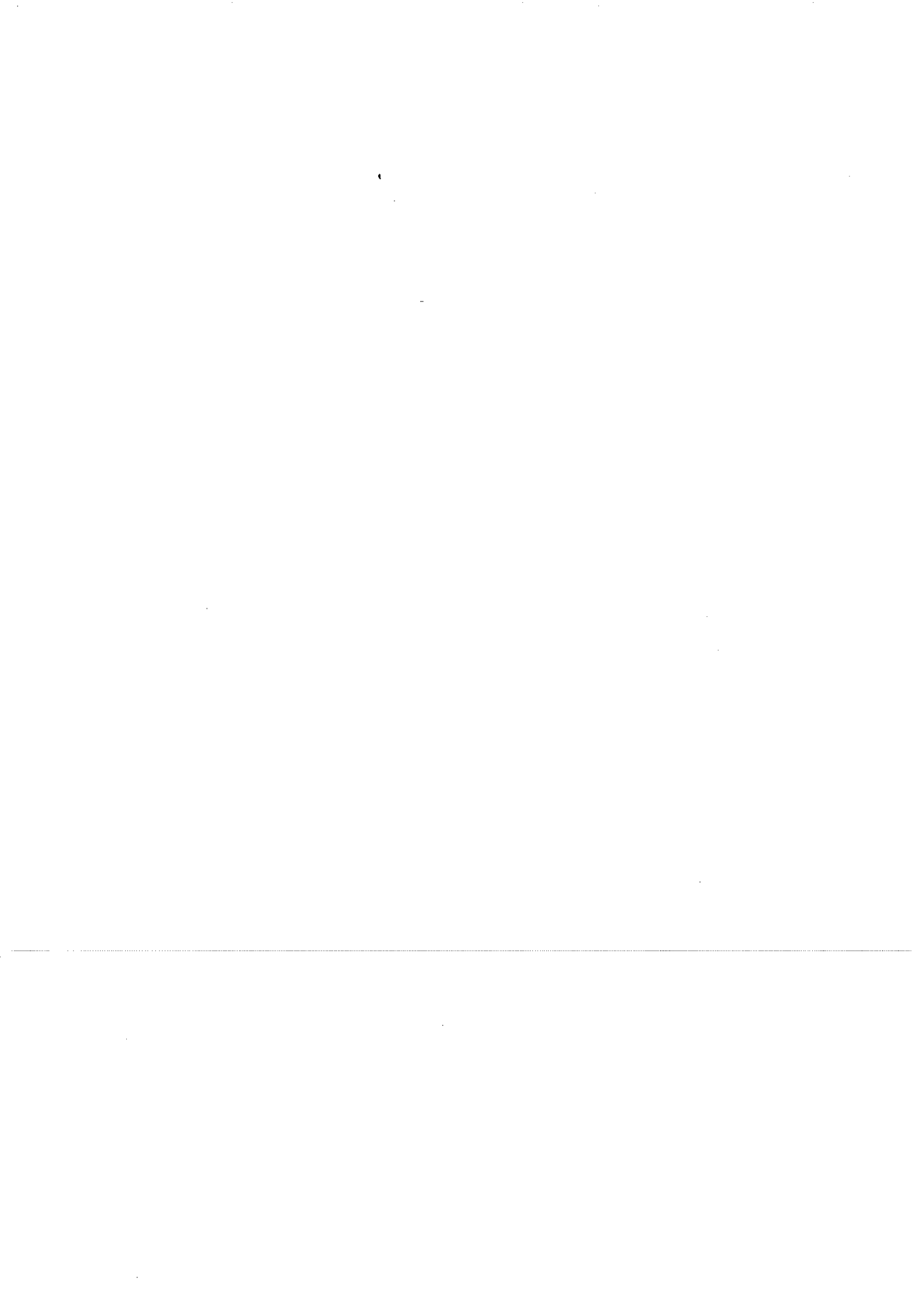
**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ**

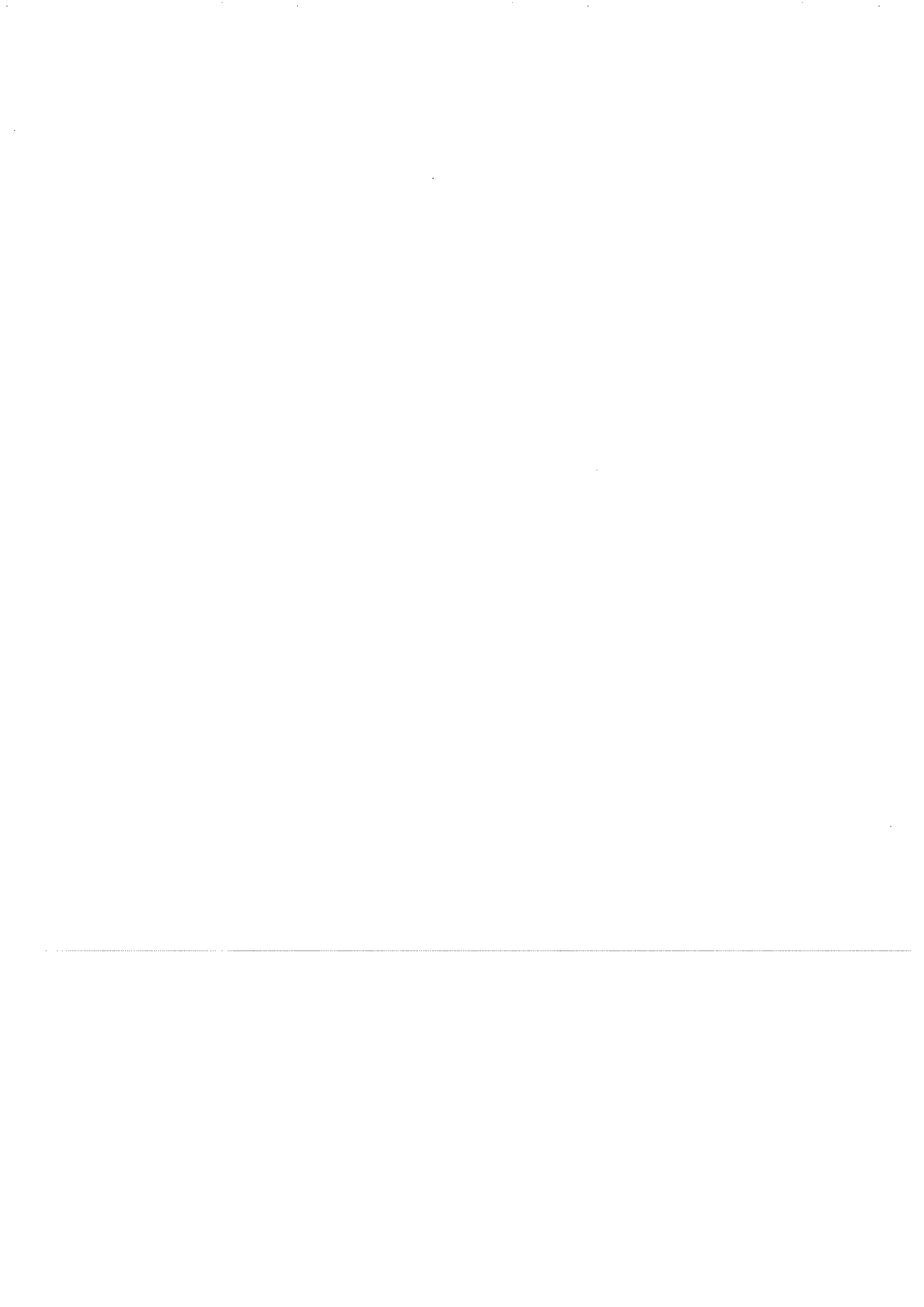
**Quyền sử dụng đất tại Khu X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm,  
huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội  
(ĐỢT 1)**

**Năm 2021**



## 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.	Giấy ủy quyền (Mẫu)
5.	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
6.	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
7.	Quy chế cuộc đấu giá
8.	Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất



Số: 462/2021/CV

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2021

## THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm,  
huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (Đợt 1)

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (Đợt 1), 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 Đông Anh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh (Địa chỉ: Số 14, tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, TP Hà Nội).

- Đơn vị thực hiện 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. Thông tin thửa đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, bước giá:

- Khu đất đấu giá X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh (Đợt 1) có 21 thửa đất. Thông tin thửa 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.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở;

- Hình thức sử dụng đất: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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

#### 3.1. Hình thức đấu giá

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát tốt: Đấu giá từng thửa đất bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp: Đấu giá theo hình thức trực tuyến.

#### 3.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.



#### **4. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định. Đồng thời, người đăng ký tham gia đấu giá cần đăng ký tài khoản đấu giá tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviệt.vn/> để có thể thực hiện việc đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp).

Đối với hình thức đấu giá trực tuyến, người tham gia đấu giá sẽ được hướng dẫn đăng ký tài khoản và được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviệt.vn/> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

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

##### **4.1. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá**

- Thời gian: từ ngày 12/7/2021 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 29/7/2021 (trong giờ hành chính trừ thứ bảy, Chủ nhật);

- Địa điểm bán hồ sơ: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh (Địa chỉ: Số 14, Tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội).

- 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 trực tiếp tại địa chỉ: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh (Địa chỉ: Số 14, tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội).

Tham khảo thông tin đấu giá tại Cổng thông tin điện tử UBND huyện Đông Anh (<http://www.donganh.hanoi.gov.vn>), 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/>) và Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviệt.vn/>.

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

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia).

Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Đơn đăng ký tham gia đấu giá vào phong bì nhỏ (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Trung tâm Phát triển quỹ đất

huyện Đông Anh), ghi tên vào phần bên trái của phong bì, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín.

b. Bản sao chứng thực Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) và Bản sao chứng thực Hộ khẩu thường trú (*Trường hợp các Giấy chứng từ nêu trên bị thất lạc phải có xác nhận của cơ quan công an địa phương nơi đăng ký thường trú*).

c. Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia phát hành.

d. Bản sao tài liệu chứng minh về việc nộp khoản tiền đặt trước (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi).

Phiếu nộp tiền đặt trước sẽ nộp kèm 01 phiếu đăng ký thừa đất tham gia đấu giá (do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia) và cho vào phong bì nhỏ (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh), ghi tên vào phần bên trái của phong bì, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín.

đ. Giấy uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

*Lưu ý: Hộ gia đình, cá nhân khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải tự bảo mật hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, tính chính xác của hồ sơ theo quy định tại Phương án, Quy chế cuộc đấu giá.*

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

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định là: **600.000.000 đồng/thửa đất** (*Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng trên một thửa đất*).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 28/7/2021 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 29/7/2021.

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

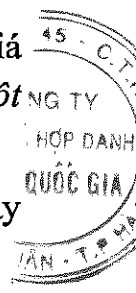
**Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 - Quốc Gia**

**Số tài khoản: 3140222265555**

**Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh**

Nội dung chuyển khoản: “...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND/CCCD/Hộ chiếu...” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ “Số lượng thửa đất: .....” **điểm XI thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh (ĐQT 1).**”

(*Không ghi cụ thể ký hiệu thửa đất đăng ký tham gia đấu giá trong nội dung chuyển khoản*).



Ví dụ: Nguyễn Văn A, CMND 012345678 nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ 02 thửa đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh (ĐĐT 1).

**Lưu ý:** Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cung cấp.

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá đã xác định được vị trí khu đất đấu giá, có thể trực tiếp đến xem xét thực địa khu đất.

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 28/7/2021 và 29/7/2021 (giờ hành chính).

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

- Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá:

+ Thời gian tổ chức đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 31/7/2021** (Thứ bảy)

+ Địa điểm: Hội trường Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện Đông Anh - Địa chỉ: Thôn Đản Dị, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

- Trường hợp đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến tại website <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/>:

+ Thời gian bắt đầu: **08 giờ 30 phút ngày 31/7/2021** (Thứ bảy)

+ Thời gian kết thúc: cụ thể đối với từng thửa đất theo quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

Quy định chi tiết việc thực hiện đấu giá trực tuyến tại Quy chế cuộc đấu giá.

Mọi thông tin liên hệ:

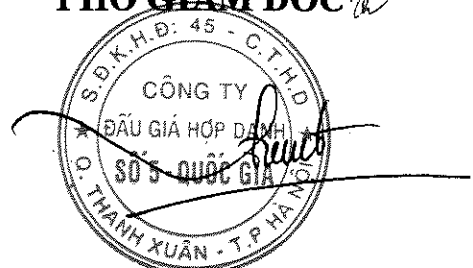
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh. ĐT: 0243.595 5570.

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

#### Nơi nhận:

- Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản;
- Cổng thông tin điện tử Sở TNMT Hà Nội
- Cổng thông tin điện tử UBND huyện Đông Anh;
- Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh;
- UBND xã Mai Lâm, huyện Đông Anh
- Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện Đông Anh (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**



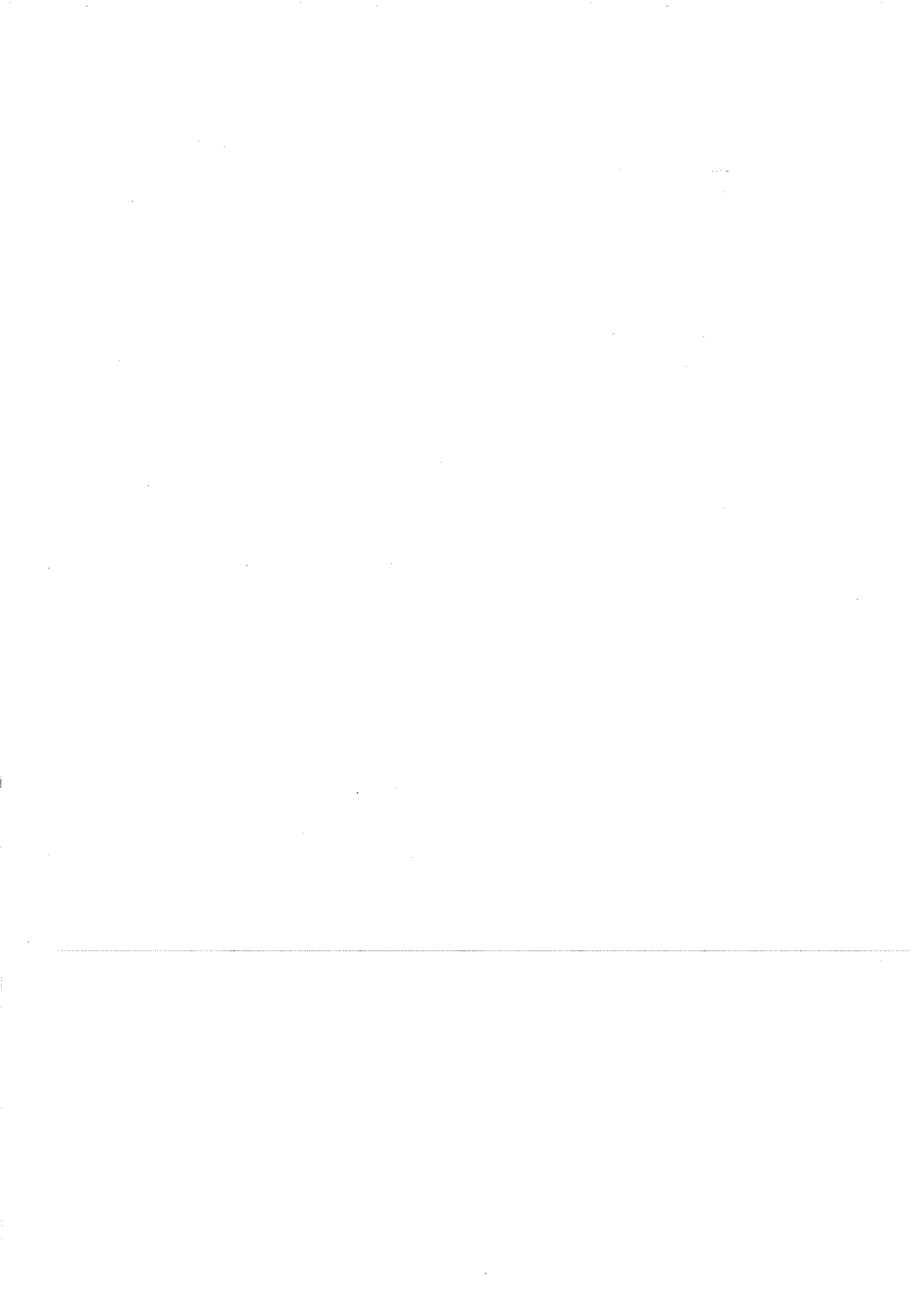
**CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**SỐ 5 – QUỐC GIA**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2021

**DANH MỤC THỬA ĐẤT MỜI THAM GIA ĐẦU GIÁ (Đợt 1)**  
**Quyền sử dụng đất tại Điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh**  
**(Kèm theo Thông báo Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**  
**số 46.2./2021/CV ngày 10/7/2021)**

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1.	01	100,15	55.000.000	300.000	600.000.000	89,97	5
2.	02	80,00	50.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
3.	03	80,00	50.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
4.	06	122,81	50.000.000	300.000	600.000.000	85,44	5
5.	07	80,00	50.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
6.	10	80,00	48.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
7.	11	80,00	46.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
8.	12	80,00	46.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
9.	13	80,00	46.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
10	14	80,00	46.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
11	15	80,00	46.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
12	16	80,00	48.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
13	28	152,40	45.000.000	300.000	600.000.000	79,52	5
14	29	95,64	43.000.000	300.000	600.000.000	94,36	5
15	30	80,00	43.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
16	31	80,00	43.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
17	32	80,00	43.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
18	33	80,00	43.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
19	34	80,00	43.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
20	35	80,00	43.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
21	36	80,00	45.000.000	300.000	600.000.000	100,00	5
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.831,00</b>					



## ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

QSDD tại Điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội (**ĐOT 1**)

Kính gửi: - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh  
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia

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

Số CMND/CCCD (hoặc Hộ chiếu): ..... do cơ quan:  
..... cấp ngày ..... tháng ..... năm .....

Hộ khẩu thường trú:.....

Địa chỉ email: .....

Số điện thoại: .....

Đại diện (nếu có): .....

Căn cứ Thông báo số 462/2021/CV ngày 10/7/2021 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (**ĐOT 1**).

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với **thửa đất ký hiệu: Thửa** ..... tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 5312/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND huyện Đông Anh.

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 5312/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND huyện Đông Anh;

2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản ban hành;

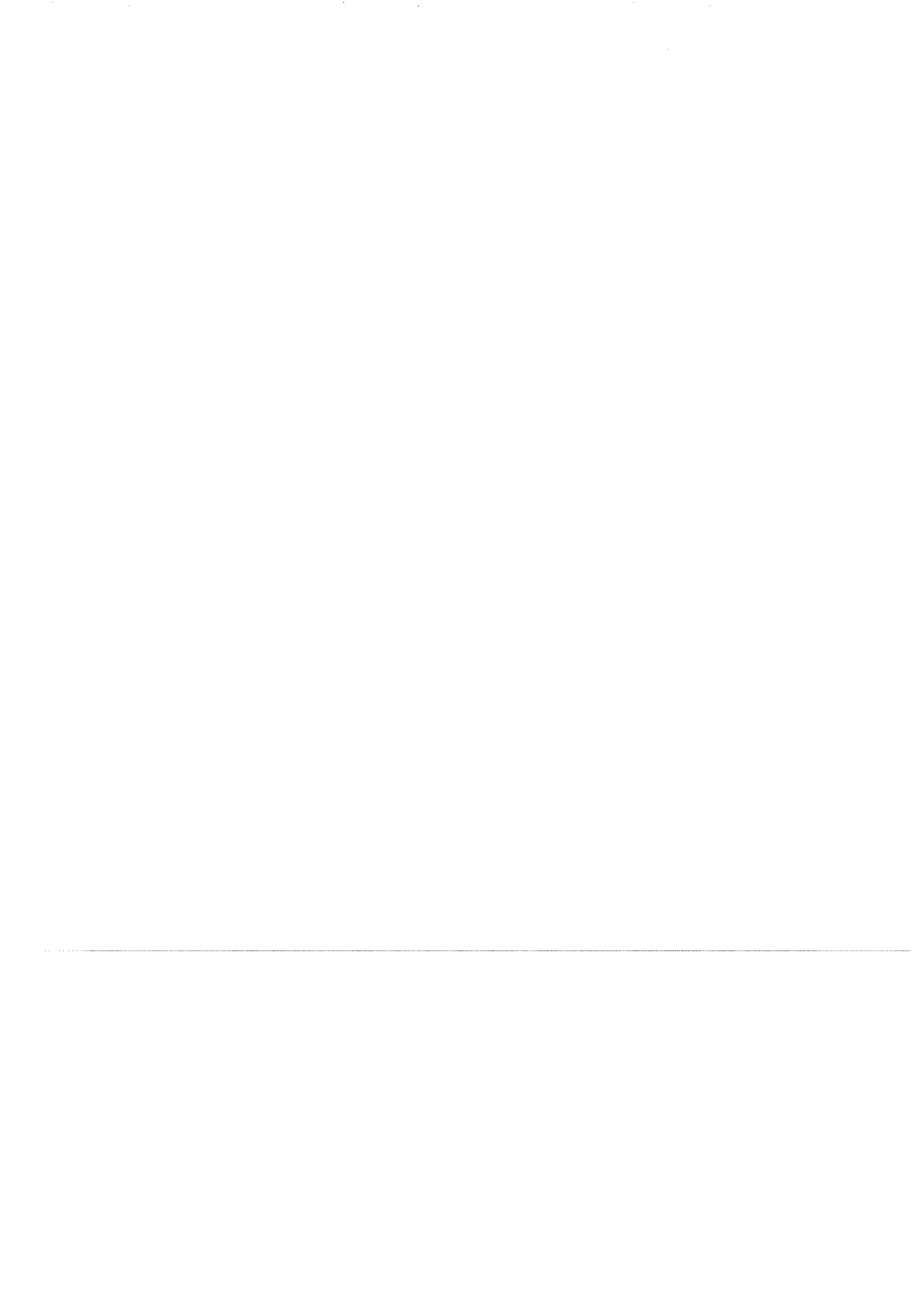
3. Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và chấp hành các quy định liên quan khác của pháp luật về quản lý, sử dụng đất. Trong trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy Quyết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

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm 2021

**Người đăng ký tham gia đấu giá**

(Ký, ghi rõ họ tên)

**Lưu ý:** Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá theo quy định; chỉ ghi số lượng thửa đất, không ghi ký hiệu thửa đất đăng ký trong Nội dung giấy nộp tiền đặt trước.



**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 Đông Anh  
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia**

Tên người tham gia đấu giá:.....

Giấy CMND/CCCD/Hộ chiếu số: .....

Ngày cấp:..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Lý do: công việc gia đình không thể tham dự trực tiếp cuộc đấu giá QSD đất ở đối với các thửa đất tại Điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội được tổ chức ngày ....., nay tôi

**ỦY QUYỀN CHO**

Ông (bà): .....

Giấy CMND/CCCD/Hộ chiếu số: .....

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 điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội được tổ chức ngày ..... Làm thủ tục tham dự cuộc đấu giá (xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu, giấy ủy quyền).

1. Trực tiếp tham dự cuộc đấu giá, điền đầy đủ thông tin, trả giá, ký xác nhận vào phiếu tham dự đấu giá và thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

2. Ông (bà): ..... có nghĩa vụ thực hiện đúng Nội quy/Quy chế cuộc đấu giá/Phương án đấu giá, 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.

Tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về những việc người nhận ủy quyền của tôi thực hiện./.

*Đông Anh, ngày      tháng      năm 2021*

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

**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 ĐÔNG ANH**

Số: 531/QĐ-UBND

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

Đông Anh, ngày 15 tháng 6 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở  
tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và  
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019.  
Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;  
Căn cứ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;  
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;  
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về  
hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;  
Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ về việc  
Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;  
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa  
đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;  
Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ Quy  
định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;  
Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy  
định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;  
Căn cứ Thông tư số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp quy  
định về chương trình khung của khóa đào tạo nghề đấu giá, cơ sở đào tạo nghề  
đấu giá, việc tập sự và kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá và biểu mẫu  
trong lĩnh vực đấu giá tài sản;  
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 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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;  
Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 19/2019/QĐ-  
UBND ngày 15/10/2019 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; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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;  
Căn cứ Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND Thành  
phố Hà Nội về việc giao 11.941,4m<sup>2</sup> đất tại xã Mai Lâm, huyện Đông Anh (đã

hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Văn bản số: 2054/UBND-QLĐT của UBND huyện Đông Anh ngày 04/10/2019 về việc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất; số 1521/UBND-QLĐT ngày 31/5/2021 về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Bản định vị mốc lập ngày 14/2/2020 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh.

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất Huyện tại Tờ trình số 743/TTr-TTQĐ ngày 11/6/2021 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất (Kèm theo phương án) và của Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn để xây dựng nhà ở tại khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh.

(Có Phương án kèm theo)

**Điều 2.** Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện có trách nhiệm tham mưu UBND Huyện lựa chọn đơn vị tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, ký hợp đồng thuê đơn vị theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất tại khu đất nêu trên theo đúng các quy định hiện hành và phương án được phê duyệt đảm bảo đúng tiến độ kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tư pháp; Chánh thanh tra Huyện; Chi cục trưởng Chi cục Thuế huyện; Giám đốc Kho bạc nhà nước Đông Anh; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đông Anh; Giám đốc đơn vị thực hiện phiên đấu giá; Chủ tịch UBND xã Mai Lâm; Các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- UBND Thành phố;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- TTHU-HĐND-UBND Huyện;
- Đ/c Chủ tịch UBND Huyện;
- Lưu. ✓

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



Nguyễn Anh Dũng



**PHƯƠNG AN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất trong khu dân cư nông thôn để xây dựng nhà ở tại  
khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội**  
(Kèm theo Quyết định số 312/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND huyện Đông Anh)

**A. CĂN CỨ PHÁP LÝ:**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2013;

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về Giá đất; số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 01/2017/NĐ-CP ngày 03/3/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: 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; 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; số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp quy định về chương trình khung của khóa đào tạo nghề đấu giá, cơ sở đào tạo nghề đấu giá, việc tập sự và kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá và biểu mẫu trong lĩnh vực đấu giá tài sản; 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 các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 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; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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;

Căn cứ Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 11.941,4m<sup>2</sup> đất tại xã Mai Lâm, huyện Đông Anh (đã hoàn thành giải phóng mặt bằng) cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Văn bản số: 2054/UBND-QLĐT của UBND huyện Đông Anh ngày 04/10/2019 về việc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Bản định vị mốc lập ngày 14/2/2020 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh.

Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan,

## **B. NỘI DUNG, PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:**

### **B.1. TÀI SẢN ĐẤU GIÁ**

**1. Danh mục, vị trí ranh giới khu đất đấu giá, hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá, thông tin quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng:**

*1.1. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá:*

- Tổng diện tích khu đất: 11.927,56 m<sup>2</sup>;
- Diện tích đấu giá: 3.709,43 m<sup>2</sup> ;
- Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp; phía Nam, phía Đông, phía Tây giáp đường dân cư.
- Số lượng thửa đất: 43 thửa (gồm các thửa đất từ số 01 đến thửa đất số 43) với những chỉ tiêu quy hoạch, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích đất xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	01	100,15	90,10	89,97	5
2	02	80,00	80,00	100,00	5
3	03	80,00	80,00	100,00	5
4	04	80,00	80,00	100,00	5
5	05	80,00	80,00	100,00	5
6	06	122,81	104,93	85,44	5
7	07	80,00	80,00	100,00	5
8	08	80,00	80,00	100,00	5
9	09	122,81	104,93	85,44	5
10	10	80,00	80,00	100,00	5
11	11	80,00	80,00	100,00	5
12	12	80,00	80,00	100,00	5
13	13	80,00	80,00	100,00	5
14	14	80,00	80,00	100,00	5

15	15	80,00	80,00	100,00	5
16	16	80,00	80,00	100,00	5
17	17	80,00	80,00	100,00	5
18	18	80,00	80,00	100,00	5
19	19	80,00	80,00	100,00	5
20	20	80,00	80,00	100,00	5
21	21	80,00	80,00	100,00	5
22	22	80,00	80,00	100,00	5
23	23	80,00	80,00	100,00	5
24	24	80,00	80,00	100,00	5
25	25	80,00	80,00	100,00	5
26	26	94,26	90,24	95,74	5
27	27	115,20	100,18	86,96	5
28	28	152,40	121,19	79,52	5
29	29	95,64	90,25	94,36	5
30	30	80,00	80,00	100,00	5
31	31	80,00	80,00	100,00	5
32	32	80,00	80,00	100,00	5
33	33	80,00	80,00	100,00	5
34	34	80,00	80,00	100,00	5
35	35	80,00	80,00	100,00	5
36	36	80,00	80,00	100,00	5
37	37	80,00	80,00	100,00	5
38	38	80,00	80,00	100,00	5
39	39	80,00	80,00	100,00	5
40	40	80,00	80,00	100,00	5
41	41	80,00	80,00	100,00	5
42	42	80,00	80,00	100,00	5
43	43	106,06	94,17	88,79	5
	<b>Tổng</b>	<b>3.709,43</b>			

### 1.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng các ô đất đấu giá là các ô đất trống đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

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

Các ô đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt, khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

### 1.4. Thông tin quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:

Khu đất đấu giá được UBND huyện Đông Anh chấp thuận theo quyết định phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại: Văn bản số 2054/UBND-QLĐT ngày 04/10/2019; Số 1521/UBND-QLĐT ngày 31/5/2021 v/v điều chỉnh một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT tại khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất.

## 2. Mục đích, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất:

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

2.2. Hình thức sử dụng đất: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

## B.2. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

Trước diễn biến phức tạp của dịch Covid-19; để đảm bảo thực hiện hiệu quả “mục tiêu kép” vừa phòng, chống dịch bệnh vừa đảm bảo sản xuất kinh doanh và phát triển kinh tế - xã hội theo chỉ đạo của Chính phủ, Thành ủy, UBND Thành phố và Nghị quyết số 133-NQ/HU ngày 12/5/2021 của Huyện ủy Đông Anh, Phương án đấu giá QSD đất được xây dựng để thực hiện Phiên đấu giá QSD đất trong 02 tình huống:

1. Trường hợp dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát: Đấu giá theo hình thức tập trung khách hàng bỏ phiếu trả giá trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên. (Phương án đấu giá thông thường, UBND Huyện đã sử dụng trong những năm qua)

2. Trường hợp dịch bệnh Covid-19 phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp: Đấu giá theo hình thức trực tuyến theo phương thức trả giá lên.

Nội dung các Phương án đấu giá cụ thể như sau:

### I. ĐẤU GIÁ THEO HÌNH THỨC BỎ PHIẾU TRỰC TIẾP TẠI CUỘC ĐẤU GIÁ, THEO PHƯƠNG THỨC TRẢ GIÁ LÊN

1. Thông báo mời tham gia đất giá và dự kiến thời gian và địa điểm tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:

1.1. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất: Quý II, III/2021.

- Niêm yết việc đấu giá các thửa đất trên thực hiện theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Thông báo công khai việc đấu giá các thửa đất trên thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

1.2. Địa điểm tổ chức đấu giá: thực hiện theo Thông báo đấu giá.

**2. Đối tượng, người tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

2.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Hộ gia đình, cá nhân phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4.3 mục này.

2.2. Người tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá, từ đủ 18 tuổi trở lên và có đủ năng lực hành vi dân sự và phải trực tiếp trả giá. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu 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 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).

2.3. Các trường hợp không được tham gia cuộc đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội, cụ thể:

a. Các trường hợp không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai;

b. Trường hợp vi phạm nội dung đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- 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 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;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của: 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.

### **3. Tiền mua hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá:**

#### *3.1. Tiền mua hồ sơ:*

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ được quy định theo Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC (được xác định cụ thể sau khi giá khởi điểm để tổ chức đấu giá được phê duyệt theo quy định).

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: Tại nơi bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (cụ thể theo Thông báo mời đấu giá).

#### *3.2. Khoản tiền đặt trước:*

a. Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước được quy định cụ thể trong thông báo mời đấu giá;

b. Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức đấu giá tài sản (thông tin cụ thể theo Thông báo mời 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;

c. 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;

d. Người không trúng đấu giá và không vi phạm phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức tịch thu tiền đặt trước; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

đ. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và sẽ được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

e. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, thông tin khu đất đã niêm yết, thông báo công khai.

*3.3. Tiền mua hồ sơ và khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế đấu giá và Thông báo mời đấu giá.*

#### *3.4. Hồ sơ tham gia đấu giá:*

### **a. Đăng ký tham gia đấu giá:**

- Người có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”. Thời điểm bán hồ sơ mời đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày. Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

- Đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá:

+ Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất (tối đa bằng với số thửa đất đưa ra đấu giá), phiếu đăng ký ghi rõ số hiệu thửa đất tham gia đấu giá phải được cho vào **phong bì ghi tên, dán kín** nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (**Phong bì đăng ký số hiệu ô đất đấu giá được bảo mật và chỉ mở ra khi xét tư cách đấu giá**). Tại cuộc đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát số phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất theo số hiệu thửa đất đã đăng ký.

Ký hiệu thửa đất đăng ký đấu giá trong phiếu nộp tiền đặt trước phải trùng với ký hiệu thửa đất trong phiếu đăng ký đấu giá, trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong phiếu nộp tiền đặt trước không trùng với thửa đất trong phiếu đăng ký đấu giá thì khi xét điều kiện người tham gia đấu giá sẽ lấy theo ký hiệu thửa đất đăng ký trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá để xét điều kiện.

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

- Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu): Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn, ký và ghi rõ họ tên;

- Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu/Căn cước công dân (còn thời hạn);

- Bản sao chứng thực Hộ khẩu thường trú;

- Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có);

- 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 (tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá).

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

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

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

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

- Phương thức đấu giá: phương thức trả giá lên.

- Cách thức tổ chức đấu giá: Đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần), kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu. Tại cuộc đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát Phiếu đấu giá để trả giá cho từng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt, việc đấu giá sẽ được thực hiện đối với từng thửa đất. Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ, nộp hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Tại cuộc đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu đấu giá để trả giá cho từng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá.

## **II. ĐẤU GIÁ THEO HÌNH THỨC TRỰC TUYẾN, THEO PHƯƠNG THỨC TRẢ GIÁ LÊN.**

**1. Thông báo mời tham gia đấu giá và dự kiến thời gian và địa điểm tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:**

*1.1. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:* Quý II, III/2021.

- Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá các thửa đất trên thực hiện theo mục 1.1 phần I và Đăng thông báo công khai việc đấu giá trên hệ thống thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

*1.2. Địa điểm tổ chức đấu giá:* thực hiện theo Thông báo đấu giá.

**2. Đối tượng, người tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia đấu giá:**

Thực hiện theo mục 2 phần I tại Phương án này

**3. Tiền mua hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá:**

*3.1. Tiền mua hồ sơ:* Thực hiện theo mục 3.1 phần I

*3.2. Khoản tiền đặt trước:* Thực hiện theo mục 3.2. phần I

- Và người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (trên hệ thống đấu giá trực tuyến được), tiền đặt trước được nộp theo hướng dẫn tại thông báo mời tham gia đấu giá;

- Đối với khách hàng đã có tài khoản truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến được phê duyệt, khách hàng mua và nộp hồ sơ theo Thông báo đấu giá nhưng sử dụng tài khoản đã được phê duyệt để đăng ký tham gia đấu giá theo hướng dẫn.

*3.3. Tiền mua hồ sơ và khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế đấu giá và Thông báo mời đấu giá.*

*3.4. Hồ sơ tham gia đấu giá:*



**a. Đăng ký tham gia đấu giá:**

- Người có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”. Thời điểm bán hồ sơ mời đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày. Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

Ký hiệu thửa đất đăng ký đấu giá trong phiếu nộp tiền đặt trước phải trùng với ký hiệu thửa đất trong phiếu đăng ký đấu giá, trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong phiếu nộp tiền đặt trước không trùng với thửa đất trong phiếu đăng ký đấu giá thì khi xét điều kiện người tham gia đấu giá sẽ lấy theo ký hiệu thửa đất đăng ký trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá để xét điều kiện.

- Sau khi hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, người tham gia đấu giá sẽ được hướng dẫn đăng ký tài khoản và được truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung khác trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Người đăng ký tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để đăng ký tham gia đấu giá các thửa đất trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản theo hướng dẫn tại Quy chế đấu giá của tổ chức đấu giá tài sản.

+ Khách hàng phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền để đảm bảo việc đăng ký đấu giá đúng hạn theo Thông báo đấu giá.

+ Khách hàng phải cung cấp chính xác, đầy đủ các thông tin, tài liệu hồ sơ theo quy định tại Quy chế đấu giá và tiến hành tạo tài khoản truy cập hệ thống theo hướng dẫn để đăng ký tham gia đấu giá.

**b. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm có:**

Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá trên cổng thông tin điện tử của tổ chức thực hiện cuộc đấu giá phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

- Họ và tên;
- Tên đăng nhập; Mật khẩu;
- Số điện thoại liên hệ;
- Địa chỉ email liên hệ;
- Ngày tháng năm sinh;
- Địa chỉ theo hộ khẩu thường trú;
- Giới tính;
- Số chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu; ngày cấp; nơi cấp

- Tải lên website ảnh mặt trước và sau chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu;
- Thông tin tài khoản ngân hàng nhận lại tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong trường hợp không trúng đấu giá.

Sau khi đã hoàn thiện thông tin cá nhân của mình, khách hàng lựa chọn thửa đất đấu giá và tiến hành đăng ký thửa đất đấu giá theo hướng dẫn trên hệ thống đấu giá trực tuyến. Người đăng ký tham gia đấu giá được hướng dẫn về cách đăng ký, sử dụng tài khoản truy cập, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

Lưu ý:

- Cá nhân, hộ gia đình đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp trên Website Công ty đấu giá trực tuyến. Trường hợp cá nhân, hộ gia đình 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 thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Website của công ty đấu giá trực tuyến.

- Điều chỉnh Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, Hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chưa kết thúc.

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

- Hình thức đấu giá: đấu giá trực tuyến thông qua trang thông tin điện tử.
- Phương thức đấu giá: phương thức trả giá lên.
- Cách thức tổ chức đấu giá: Thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Chương III 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; Chi tiết cách thức tổ chức đấu giá được quy định tại Quy chế đấu giá do tổ chức đấu thực hiện cuộc đấu giá ban hành.

~~- Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt, việc đấu giá sẽ được thực hiện đối với từng thửa đất. Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ, nộp hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.~~

### **C. KẾT QUẢ CUỘC ĐẤU GIÁ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**1. Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá, dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:**

*1.1. Dự kiến kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:*

Thực hiện theo quy định tại các 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; 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; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 tại Luật Đấu giá tài sản.

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

- Dự kiến giá trị thu được: 167 tỷ đồng.

- Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Để thực hiện Kế hoạch Đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn huyện Đông Anh theo quy định.

## **2. Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:**

2.1. Đơn vị được UBND huyện Đông Anh giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh - Địa chỉ: Số 14, tổ 4, Thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

2.2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản): Là Tổ chức đấu giá tài sản có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật, được UBND huyện Đông Anh quyết định lựa chọn, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh ký hợp đồng thuê thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **2.3. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:**

Căn cứ quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của mình và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản. Nội dung thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);
- c) Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;
- d) Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, bao gồm:

Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khả thi, hiệu quả;
- Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản;
- Thù lao dịch vụ đấu giá và chi phí đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp;
- Có tên trong danh sách các tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố;
- Các tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất.

đ) Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá.

Việc ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản.

### **3. Phê duyệt kết quả đấu giá:**

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện trình UBND huyện Đông Anh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 14 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội.

### **4. Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước:**

4.1. Căn cứ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phê duyệt kết quả đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá năm (05) ngày kể từ ngày nhận được Quyết định trúng đấu giá, Chi cục thuế huyện Đông Anh ra thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Người trúng đấu giá. Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo Quy chế cuộc đấu giá và các quy định có liên quan.

4.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của Chi cục thuế huyện Đông Anh, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

4.3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh (đầu mối tiếp nhận) để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

## 5. Một số quy định cụ thể khác:

### 5.1. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá:

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên.

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định để thực hiện đấu giá tất cả các thửa đất theo thông báo mời đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh báo cáo UBND huyện Đông Anh xem xét, quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định những thửa đất được đưa ra đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và Phương án, quy chế đấu giá đã ban hành.

Trường hợp nếu số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện mở cuộc đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh sẽ xin ý kiến UBND huyện Đông Anh để thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật. Những người đã nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện mở cuộc đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh thông báo đến từng người tham gia đấu giá ngay sau khi hoàn thành việc xác định điều kiện tham gia đấu giá để người đó rút tiền đặt trước về hoặc chấp nhận chờ đợi đến khi đủ điều kiện mở cuộc đấu giá mà không được đặt kèm theo bất cứ điều kiện nào.

Sau khi xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá, căn cứ số lượng hồ sơ và tình hình thực tế, UBND huyện Đông Anh quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá đảm bảo số lượng người tham gia đấu giá theo quy định.

Việc tổ chức đấu giá trực tuyến đảm bảo theo quy định tại Chương III 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.

### 5.2. Hủy kết quả đấu giá:

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau:

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 của Luật Đấu giá tài sản;

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

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

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;

đ. Theo thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá. Người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá thống nhất các điều kiện cụ thể để hủy kết quả đấu giá;

e. Các trường hợp hủy kết quả đấu giá khác thực hiện theo Quy chế đấu giá và quy định hiện hành.

### 5.3. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 15 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội ngay sau khi có văn bản của Chi cục Thuế huyện Đông Anh về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b. Khoản tiền đặt cọc (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 điều này được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

c. Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại điểm b khoản này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

## 6. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá:

### 6.1. Bàn giao thửa đất:

- Sau khi nộp đủ tiền trúng đấu giá đất theo quy định, Người trúng đấu giá sẽ được bàn giao toàn bộ thửa đất đã trúng đấu giá. Việc bàn giao thửa đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh và UBND xã Mai Lâm thực hiện;

- Việc bàn giao đất được thực hiện trên bản đồ và ngoài thực địa.

- Thời gian bàn giao đất tại thực địa cho Người trúng giá: Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày Người trúng đấu giá nộp đủ tiền trúng đấu giá đất theo quy định.

### 6.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Người trúng đấu giá liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh để được hướng dẫn lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh tiếp nhận hồ sơ người trúng đấu giá, nộp trực tiếp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho Văn phòng Đăng ký đất đai

Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh có trách nhiệm gửi số liệu địa chính đến Cơ quan Thuế để được xác định nghĩa vụ tài chính; in vẽ Giấy chứng nhận; luân chuyển hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, bàn giao và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

**7. Trách nhiệm của các Phòng, ban Huyện, UBND xã Mai Lâm và đơn vị liên quan:**

*7.1. Phòng Tài chính - Kế hoạch Huyện:*

a. Có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tham mưu trình UBND huyện Đông Anh phê duyệt giá khởi điểm; dự toán, kế hoạch lựa chọn đơn vị tổ chức cuộc đấu giá theo quy định

b. Quản lý, kiểm tra, giám sát tiền thu được từ đấu giá; tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền thu của những người vi phạm quy chế mà Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh không chi hết.

c. Chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh, Chi cục thuế huyện Đông Anh để đôn đốc nhà đầu tư nộp tiền trúng đấu giá, tổng hợp, báo cáo kết quả thu tiền đấu giá cho các Sở, ngành, UBND Thành phố Hà Nội theo quy định.

d. Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

*7.2. Phòng Quản lý đô thị Huyện:*

a. Tham mưu trình UBND huyện Đông Anh phê duyệt Quy chế quản lý đầu tư xây dựng.

b. Hướng dẫn người trúng đấu giá lập hồ sơ xin phép xây dựng trình UBND Huyện cấp giấy phép theo quy định.

c. Phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, giám sát quá trình thi công của các Chủ đầu tư trong việc thực hiện theo Quy hoạch, Điều lệ quản lý xây dựng và Quy chế quản lý đầu tư xây dựng.

*7.3. Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện:*

a. Chủ trì tham mưu, trình UBND huyện Đông Anh phê duyệt Phương án đấu giá, và kết quả trúng đấu giá; phối hợp với các phòng, ban, đơn vị liên quan tham mưu, trình UBND huyện Đông Anh phê duyệt giá khởi điểm;

b. Thẩm định, trình UBND huyện Đông Anh phê duyệt, hủy kết quả trúng đấu giá;

c. Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh và UBND xã Mai Lâm tổ chức bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá trên bản đồ và thực địa;

d. Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

#### 7.4. Phòng Tư Pháp

- Kiểm tra, thẩm tra các văn bản hành chính, quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đấu giá;

- Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

#### 7.5. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh:

a. Có trách nhiệm phối hợp với các Phòng, ban, đơn vị liên quan, tham mưu và chịu trách nhiệm thực hiện Phương án đấu giá QSD đất này đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

b. Sau khi tham mưu UBND huyện Đông Anh lựa chọn đơn vị tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, ký hợp đồng thuê đơn vị theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh chịu trách nhiệm hướng dẫn, rà soát với đơn vị tổ chức đấu giá xây dựng quy chế đấu giá làm cơ sở để tổ chức phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

c. Có trách nhiệm nghiệm thu, kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng so với bản quy hoạch phân lô khu đất đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các ô đất tại khu đấu giá.

d. Là cơ quan thực hiện tổ chức đấu giá, tham mưu các văn bản liên quan đến quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

đ. Quản lý tiền hồ sơ tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá chuyên nghiệp nộp theo quy định;

e. Là đầu mối tiếp nhận, hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá. Cung cấp pháp lý, nộp trực tiếp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh. Tiếp nhận phiếu nhận và hẹn trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính từ Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh để bàn giao cho nhà đầu tư trúng đấu giá;

Tổng hợp, đề xuất với phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Đông Anh các trường hợp hủy kết quả đấu giá theo quy định;

g. Tổ chức chi các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá bằng tiền phí tham gia đấu giá và tiền ngân sách cấp theo dự toán được duyệt.

#### 7.6. Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị Huyện:

Có trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng khu vực. Nếu phát hiện thấy vi phạm của Chủ đầu tư, Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị Huyện có trách nhiệm tham mưu xử lý vi phạm theo thẩm quyền, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện Đông Anh về nhiệm vụ được giao.

#### 7.7. Chi cục thuế huyện Đông Anh:

a. Ra Thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Người trúng đấu giá;



b. Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh để bàn giao Thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho nhà đầu tư trúng đấu giá và kết quả nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

c. Thông báo bằng văn bản cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh, Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện, Phòng Tài chính - Kế hoạch Huyện các trường hợp vi phạm nghĩa vụ tài chính trong thời gian 03 ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền.

#### 7.8. Công an huyện Đông Anh:

Thực hiện nhiệm vụ nắm bắt tình hình và đảm bảo an ninh trật tự trước, trong, sau cuộc đấu giá, tham gia giám sát cuộc đấu giá.

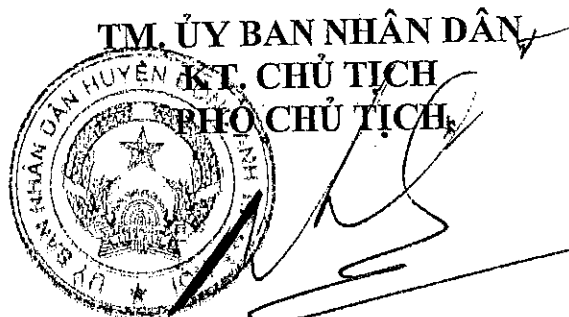
#### 7.9. UBND xã Mai Lâm:

Có trách nhiệm Quản lý Nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng, vệ sinh môi trường theo phân cấp. Phối hợp cùng các phòng, ban, ngành có liên quan của Huyện kiểm tra, giám sát quá trình thi công và thực hiện các nội dung quy định trong phương án này. Nếu phát hiện thấy vi phạm của Chủ đầu tư, UBND xã có trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện Đông Anh về nhiệm vụ được giao.

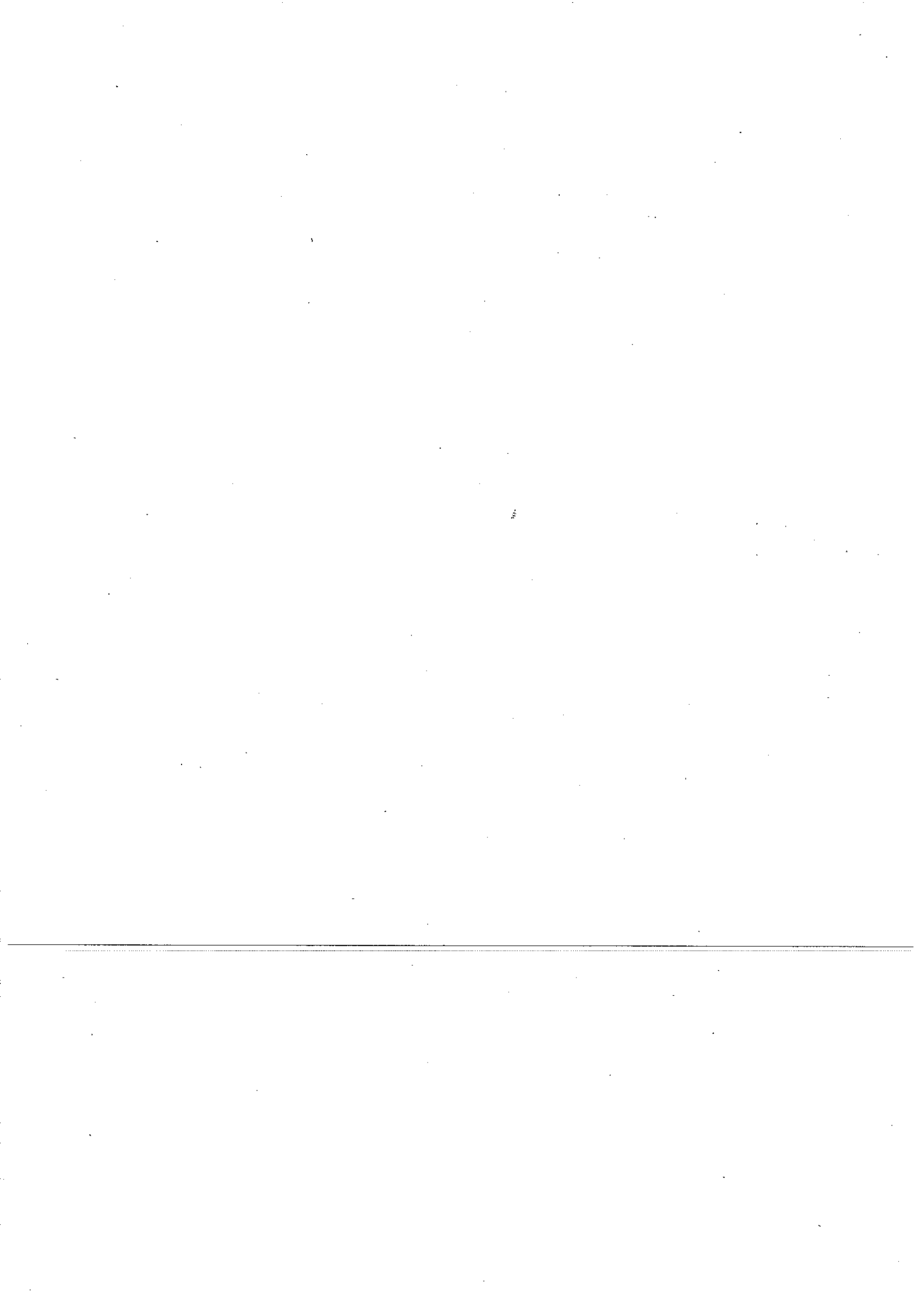
#### 7.10. Tổ chức đấu giá tài sản:

Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh đảm bảo tổ chức phiên đấu giá diễn ra theo đúng phương án đấu giá, trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá. Thực hiện nghiêm chỉnh quyền và trách nhiệm theo Luật và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

Phương án được UBND huyện Đông Anh phê duyệt là cơ sở pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, yêu cầu các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh để báo cáo UBND huyện Đông Anh xem xét, giải quyết. /



Nguyễn Anh Dũng



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÔNG ANH**

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

Số 6464/QĐ-UBND

Đông Anh, ngày 30 tháng 6 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại điểm X1, thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Đấu Giá tài sản năm 2016;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ về quy định thi hành một số điều luật của Luật Giá về thẩm định giá; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng; điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;*



Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTMT-BTP ngày 04/4/2015 về quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 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; số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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; số 01/2021/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính tiền: Thu tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 2559/QĐ-UBND ngày 10/06/2021 về việc giao 11.941,4 m<sup>2</sup> đất tại xã Mai Lâm, huyện Đông Anh (đã hoàn thành GPMB) cho UBND huyện Đông Anh để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đông Anh: số 5312/QĐ-UBND ngày 15/06/2021 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm; số 6251/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 về việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn xác định giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại các điểm: X3 thôn Đào Thục, xã Thụy Lâm; X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội; số 6409/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 về việc chỉ định đơn vị tư vấn xác định giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại các điểm: X3 thôn Đào Thục, xã Thụy Lâm; X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Văn bản của UBND huyện Đông Anh: số 2054/UBND-QLĐT của UBND huyện Đông Anh ngày 04/10/2019 về việc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất; số 1521/UBND-QLĐT ngày 31/5/2021 v/v điều chỉnh một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT tại khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất; số 296/UBND-TCKH ngày 02/02/2021 về việc giao nhiệm vụ lựa chọn đơn vị Tư vấn xác định giá đất làm cơ sở đề xuất phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Huyện;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 210647/HTVALUE-CTTD ngày 28/6/2021 của Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá Hà Thành;

Xét đề nghị của: Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện tại văn bản số 598/TNMT ngày 28/6/2021 về việc giá đất cụ thể để thực hiện đấu giá QSD đất đối với 43 thửa đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh phục vụ đấu giá QSD đất; Tổ thẩm định và xây dựng giá khởi điểm Huyện tại Biên bản làm việc ngày 30/6/2021 về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh;

Theo đề nghị của phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đông Anh tại Tờ trình số 159/TTr-TCKH ngày 30/6/2021.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh cụ thể như sau:

STT	Tên thửa	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá theo quy định của Thành phố (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm phê duyệt (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số so với đơn giá theo quy định của Thành phố (lần)
1.	01	100,15	1.584.000	55.000.000	34,72
2.	02	80,00	1.584.000	50.000.000	31,56
3.	03	80,00	1.584.000	50.000.000	31,56
4.	04	80,00	1.584.000	50.000.000	31,56
5.	05	80,00	1.584.000	50.000.000	31,56
6.	06	122,81	1.584.000	50.000.000	31,56
7.	07	80,00	1.584.000	50.000.000	31,56
8.	08	80,00	1.584.000	50.000.000	31,56
9.	09	122,81	1.584.000	50.000.000	31,56
10.	10	80,00	1.584.000	48.000.000	30,30
11.	11	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
12.	12	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
13.	13	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
14.	14	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
15.	15	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
16.	16	80,00	1.584.000	48.000.000	30,30



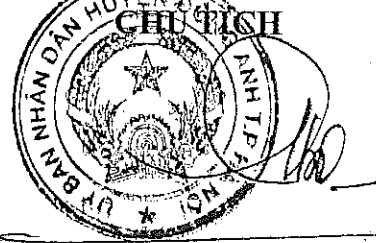
STT	Tên thửa	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá theo quy định của Thành phố (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm phê duyệt (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số so với đơn giá theo quy định của Thành phố (lần)
17.	17	80,00	1.584.000	48.000.000	30,30
18.	18	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
19.	19	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
20.	20	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
21.	21	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
22.	22	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
23.	23	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
24.	24	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
25.	25	80,00	1.584.000	46.000.000	29,04
26.	26	94,26	1.584.000	46.000.000	29,04
27.	27	115,20	1.584.000	50.000.000	31,56
28.	28	152,40	1.584.000	45.000.000	28,41
29.	29	95,64	1.584.000	43.000.000	27,14
30.	30	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
31.	31	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
32.	32	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
33.	33	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
34.	34	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
35.	35	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
36.	36	80,00	1.584.000	45.000.000	28,41
37.	37	80,00	1.584.000	45.000.000	28,41
38.	38	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
39.	39	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
40.	40	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
41.	41	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
42.	42	80,00	1.584.000	43.000.000	27,14
43.	43	106,06	1.584.000	45.000.000	28,41

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực sau 12 tháng. Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổng hợp hồ sơ, gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định trình UBND Huyện xem xét phê duyệt điều chỉnh giá khởi điểm cho phù hợp khi bảng giá đất theo quy định của UBND Thành phố Hà Nội có sự thay đổi hoặc giá đất trên thị trường có sự biến động.

**Điều 3.** Chánh văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường, Quản lý Đô thị, Kinh tế Huyện; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Mai Lâm và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

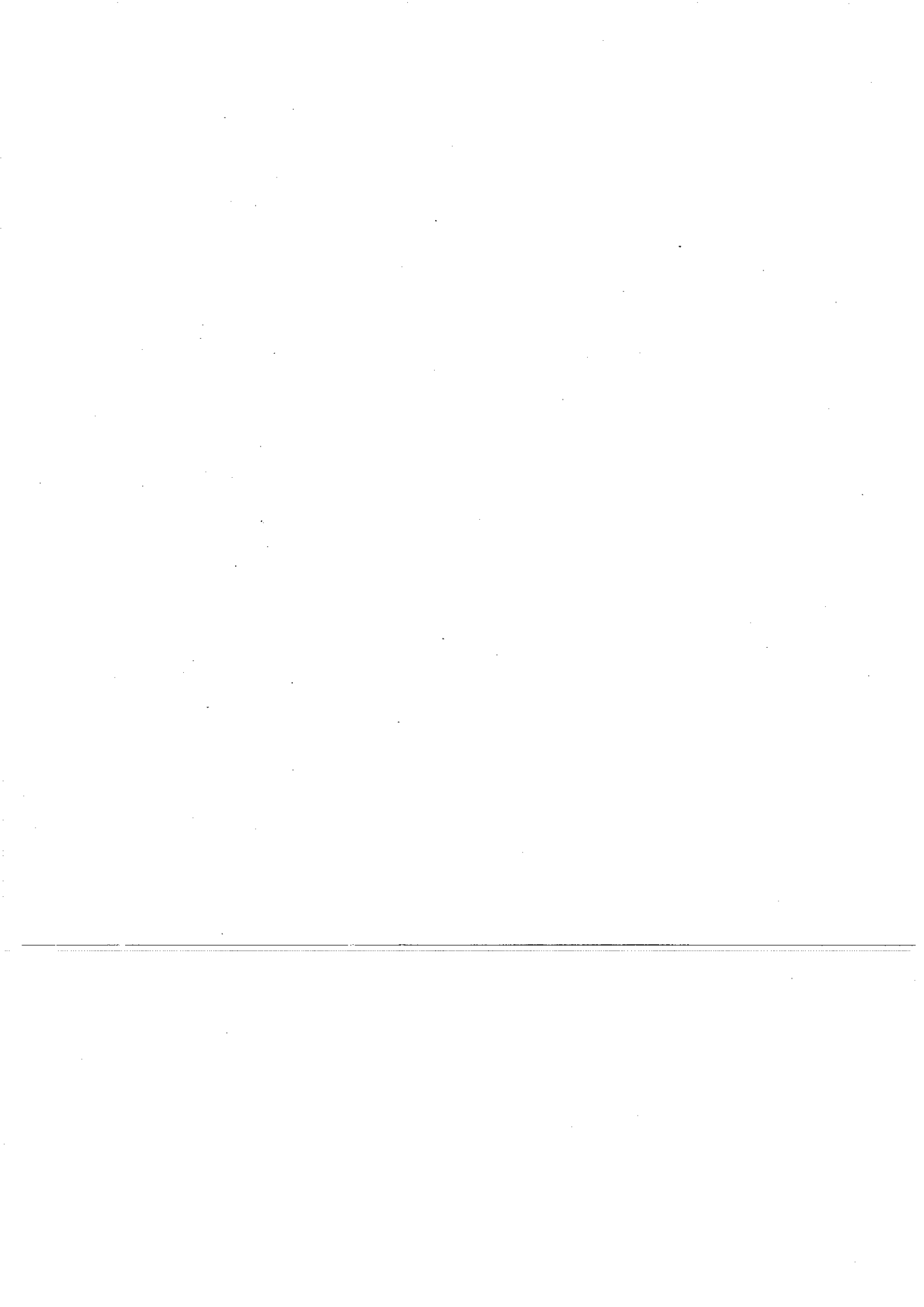
**Nơi nhận:** ✓  
- Như Điều 3; (T/h)  
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Xuân Linh







## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X1 thôn Lê Xá,  
xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (Đợt 1)**

### **Căn cứ:**

- Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;
- 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 số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 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 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;
- Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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 5312/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2021 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội;
- Quyết định số 6464/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2021 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;
- 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:

### **CHƯƠNG I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi áp dụng:**

Quy chế này quy định nguyên tắc, trình tự, thủ tục, hình thức, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, hình thức xử lý vi phạm và thực hiện kết quả

đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội (Đợt 1).

## **Điều 2. Giải thích từ ngữ, thuật ngữ:**

### **1. Giá khởi điểm:**

Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND huyện Đông Anh.

### **2. Bước giá:**

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.

### **3. Phiếu trả giá hợp lệ:**

Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp, Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

### **4. Giá trả hợp lệ:**

Giá trả hợp lệ là giá trả cho một mét vuông ( $1m^2$ ) đất và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá.

Công thức trả giá hợp lệ: 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). 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.

### **5. Giá trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất:**

- Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho  $1m^2$  đất được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Đối với hình thức đấu giá trực tuyến: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho  $1m^2$  đất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận và được Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá xác nhận và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

### **6. Tiền đặt trước:**

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

**7. Website đấu giá trực tuyến:** Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến có địa chỉ tên miền là: <http://www.daugiaso5.vn> và <http://www.daugiaviet.vn> thuộc sở hữu của Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 - Quốc gia, đã được Sở Tư pháp thành phố Hà Nội phê duyệt đủ điều kiện thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến.

**8. Ngày trên hệ thống đấu giá trực tuyến:** Là ngày tính theo dương lịch, được tính liên tục, kể cả ngày lễ, ngày tết và ngày thứ bảy, chủ nhật.

**9. Giờ trên hệ thống đấu giá trực tuyến:** Giờ được áp dụng là giờ Việt Nam (tính theo múi giờ UTC+7).

**10. Thời gian trên hệ thống đấu giá trực tuyến:** Thời gian (bao gồm ngày và giờ) được lấy theo thời gian quy ước hiển thị tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ <https://daugiaso5.vn/> và <https://daugiaviet.vn/>).

**11. Ngôn ngữ, chữ viết:** Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng trong cuộc đấu giá là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

**12. Đồng tiền:**

Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là đồng).

**13. Thửa đất:**

Là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

**14. Các từ ngữ, thuật ngữ khác:**

Các từ và thuật ngữ khác không được giải thích trong quy chế này được hiểu theo các quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 3. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và thông tin liên quan đến tài sản:**

**1. Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích khu đất: **11.927,56 m<sup>2</sup>**
- Diện tích đấu giá: **3.709,33 m<sup>2</sup>**;
- Diện tích đấu giá đợt 1: **1.831,00 m<sup>2</sup>**
- Vị trí địa lý: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, phía Nam, phía Đông, phía Tây giáp đường dân cư.
- Số lượng thửa đất: 21 thửa với những chỉ tiêu quy hoạch, cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1.	01	100,15	55.000.000	90,10	89,97	5
2.	02	80,00	50.000.000	80,00	100,00	5
3.	03	80,00	50.000.000	80,00	100,00	5
4.	06	122,81	50.000.000	104,93	85,44	5
5.	07	80,00	50.000.000	80,00	100,00	5

6.	10	80,00	48.000.000	80,00	100,00	5
7.	11	80,00	46.000.000	80,00	100,00	5
8.	12	80,00	46.000.000	80,00	100,00	5
9.	13	80,00	46.000.000	80,00	100,00	5
10.	14	80,00	46.000.000	80,00	100,00	5
11.	15	80,00	46.000.000	80,00	100,00	5
12.	16	80,00	48.000.000	80,00	100,00	5
13.	28	152,40	45.000.000	121,19	79,52	5
14.	29	95,64	43.000.000	90,25	94,36	5
15.	30	80,00	43.000.000	80,00	100,00	5
16.	31	80,00	43.000.000	80,00	100,00	5
17.	32	80,00	43.000.000	80,00	100,00	5
18.	33	80,00	43.000.000	80,00	100,00	5
19.	34	80,00	43.000.000	80,00	100,00	5
20.	35	80,00	43.000.000	80,00	100,00	5
21.	36	80,00	45.000.000	80,00	100,00	5
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.831,00</b>				

**2. Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá là: 300.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất).**

**3. Hiện trạng sử dụng đất:**

Hiện trạng các thửa đất đấu giá là các thửa đất trống đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

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

Các thửa đất đấu giá đã hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh theo dự án được duyệt; khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

**5. Thông tin quy hoạch xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:**

Khu đất đấu giá được UBND huyện Đông Anh chấp thuận theo quyết định phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại: Văn bản số 2054/UBND-QLĐT ngày 04/10/2019; số 1521/UBND-QLĐT ngày 31/5/2021 v/v điều chỉnh một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tại bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Xây dựng HTKT tại khu đất X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh để đấu giá QSD đất.

**6. Mục đích, hình thức sử dụng đất:**

6.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

6.2. Hình thức sử dụng đất: Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất.

6.3. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

#### **Điều 4. Hình thức, cách thức, phương thức, nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá:**

##### **1. Hình thức đấu giá:**

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát tốt: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Trường hợp dịch bệnh Covid-19 phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp: Đấu giá theo hình thức trực tuyến.

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

##### **3. Cách thức đấu giá:** Đấu giá đối với từng thửa đất.

##### **4. Nguyên tắc đấu giá tài sản:**

- 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;

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời tham gia đấu giá (tối đa bằng với số lượng thửa đất đưa ra đấu giá). Mỗi một hồ sơ tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01 (một) thửa đất đồng thời phải nộp 01 (một) khoản tiền đặt trước theo quy định tại quy chế này.

- Trường hợp, vì lý do khách quan mà không tổ chức được cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

##### **5. Điều kiện tổ chức đấu giá:**

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên.

- Khi tổ chức đấu giá đồng thời nhiều thửa đất thì mỗi thửa đất đủ điều kiện đưa ra đấu giá phải đảm bảo quy định trên. Trường hợp thửa đất nào có số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh báo cáo UBND huyện Đông Anh xem xét, quyết định tạm dừng tổ chức đấu giá thửa đất đó (*để thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật. Những người đã nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước nhưng không đủ điều kiện mở cuộc đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh thông báo đến từng người tham gia đấu giá ngay sau khi hoàn thành việc xác định điều kiện tham gia đấu giá để người đó rút tiền đặt trước về hoặc chấp nhận chờ đợi đến khi đủ điều kiện mở cuộc đấu giá mà không được đặt kèm theo bất cứ điều kiện nào*) và cuộc đấu giá các thửa đất đủ điều kiện vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định những thửa đất được

đưa ra đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định của pháp luật và Phương án, quy chế cuộc đấu giá đã ban hành.

**Điều 5. Đơn vị có tài sản đấu giá:** UBND huyện Đông Anh.

**Đơn vị thực hiện tổ chức cuộc Đấu giá quyền sử dụng đất:** UBND huyện Đông Anh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X1 thôn Lê Xá, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh. Địa chỉ: Số 14, tổ 4 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

**Điều 6. Tổ chức đấu giá tài sản:** Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia.

Trụ sở: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**Điều 7. Đăng ký tham gia đấu giá:**

**1. Đối tượng tham gia đấu giá:**

Đối tượng tham gia đấu giá là: Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai, phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, Điều này.

**2. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá, từ đủ 18 tuổi trở lên và có đủ năng lực hành vi dân sự và phải trực tiếp trả giá.

Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần 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). Người nhận ủy quyền tham gia đấu giá phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật).

*Lưu ý: Đối với hình thức đấu giá trực tuyến, người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm về việc bảo mật và sử dụng tài khoản truy cập trên Website <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/>.*

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

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

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

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

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

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

e. Các trường hợp không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội.

## **Điều 8. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:**

### **1. Quyền của người tham gia đấu giá:**

- Được tham dự cuộc đấu giá (trả giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không vi phạm quy định bị tịch thu tiền đặt trước;

- Được từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trước ngày tổ chức cuộc đấu giá.

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp UBND Huyện có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức cuộc đấu giá QSD đất.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

### **2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:**

- Chấp hành nghiêm túc nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Người tham gia đấu giá phải là người có tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia phát hành;

- Khi tham gia cuộc đấu giá trực tiếp, người tham gia đấu giá phải có mặt trước thời điểm cuộc đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình bản chính Chứng minh nhân dân (Căn cước công dân/Hộ chiếu), giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức đấu giá tài sản và tuân thủ Nội quy phòng đấu giá.

Trường hợp, vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự cuộc đấu giá, ...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh và phải có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu

không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia cuộc đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

Trường hợp, người tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức cuộc đấu giá

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xác định là người đủ điều kiện tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu không tham gia mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

#### **Điều 9. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thông báo công khai việc đấu giá ít nhất hai lần trên báo in của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi số cách nhau ít nhất 2 ngày làm việc theo quy định của Pháp luật, thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá; Công khai thông tin mời đấu giá tại Cổng thông tin điện tử của UBND huyện Đông Anh theo quy định.

- Đồng thời với việc đăng thông báo công khai, Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình; nơi tổ chức cuộc đấu giá; Ủy ban nhân dân xã Mai Lâm. Phối hợp cùng UBND xã Mai Lâm phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh xã trong suốt quá trình bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Để đảm bảo có thể thực hiện việc đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia thực hiện đăng tải thông báo công khai việc đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá trên hệ thống thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: <http://daugiaso5.vn> và <http://daugiaviet.vn>.

**Điều 10. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

##### **1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Nội quy phòng đấu giá;
- Mẫu Phiếu trả giá;
- Mẫu Giấy ủy quyền;
- Bản đồ quy hoạch chia lô.



## **2. Thời gian và địa điểm phát hành hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Thời gian bán hồ sơ: Theo thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia.

- Địa điểm bán hồ sơ: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh: số 14, tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

## **Điều 11. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

### **1. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được tham gia đấu giá theo quy định tại Phương án, Quy chế cuộc đấu giá đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước theo quy định. Đồng thời, khách hàng cần đăng ký tài khoản đấu giá tại Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/> để có thể thực hiện việc đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, không thể tập trung đông người để tổ chức đấu giá trực tiếp).

Đối với hình thức đấu giá trực tuyến, người tham gia đấu giá sẽ được hướng dẫn đăng ký tài khoản và được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản, cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

Người tham gia đấu giá truy cập vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ: <https://daugiaso5.vn/> và <https://daugiaviet.vn/>) và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản. Sau khi có tài khoản để đăng nhập, người tham gia đấu giá bấm nút “Đăng ký tham gia đấu giá” đối với tài sản có nhu cầu tham gia. Sau khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá sẽ nhận được thư điện tử (email) cung cấp mã số khách hàng, hướng dẫn nộp các khoản tiền và hồ sơ khi đăng ký tham gia đấu giá.

### **2. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:**

- Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế số lượng và được bảo quản theo chế độ “Mật”;

- Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá: theo thông báo đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia;

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

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia).

Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký, ghi rõ họ tên. Sau đó, bỏ Đơn đăng ký tham gia đấu giá vào phong bì nhỏ (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh), ghi tên vào phần bên trái của phong bì, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín.

*Lưu ý: Trong đơn đăng ký tham gia đấu giá, khách hàng cần điền địa chỉ email chính xác của mình để phục vụ cho việc thực hiện đấu giá trực tuyến (nếu không tổ chức được cuộc đấu giá trực tiếp).*

b. Bản sao chứng thực hợp lệ các giấy tờ sau: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú. Trường hợp các Giấy chứng từ nêu trên bị thất lạc phải có xác nhận của cơ quan công an địa phương nơi đăng ký thường trú.

c. Phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia phát hành.

d. Bản phô tô Giấy tờ chứng minh về việc nộp khoản tiền đặt trước (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi).

**Phiếu nộp tiền đặt trước sẽ nộp kèm 01 phiếu đăng ký thửa đất tham gia đấu giá (do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia) và cho vào phong bì nhỏ (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh), ghi tên vào phần bên trái của phong bì, dán kín và ký tên lên mép phong bì đã được dán kín.**

đ. Giấy uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

**\* Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá không ghi cụ thể số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá khi nộp tiền đặt trước; không tiết lộ thông tin số hiệu thửa đất đăng ký đấu giá cho bất kỳ ai, kể cả khi nộp hồ sơ.

- Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa nộp Bản phô tô Giấy tờ chứng minh về việc nộp khoản tiền đặt trước (Giấy nộp tiền/Giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng về việc nộp khoản tiền đặt trước thì phải quay lại các địa điểm bán và thu hồ sơ để nộp lại, hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định;

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia trong thời hạn quy định tại địa điểm thu hồ sơ nêu trên 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).

**3. Khoản tiền đặt trước:**

- Khoản tiền đặt trước (theo quy định tại Điều 39 của Luật đấu giá tài sản): Tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá. ~~Cụ thể: 600.000.000 đồng/thửa đất (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng trên một thửa đất)~~

- Thời gian nộp khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: theo thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia.

**4. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:**

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, người không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp bị tịch thu khoản tiền đặt trước sẽ được nhận lại tiền đặt trước theo Thông báo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia.

Trường hợp, khách hàng có nhu cầu nhận lại tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản thì đăng ký (theo mẫu) với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia chậm nhất vào ngày tổ chức cuộc đấu giá.

**\* Lưu ý:**

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá;
- Người tham gia đấu giá có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước thời hạn quy định;
- Người trúng đấu giá được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp;
- Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu;
- Cung cấp tên tài khoản khách hàng đăng ký nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế cuộc đấu giá/Nội quy phòng đấu giá) phải là tên tài khoản của chính khách hàng tham gia đấu giá.

**Điều 12. Rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký:**

Trường hợp Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá thì Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đó theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 Quy chế này.

*Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.*

**Điều 13. Xem tài sản đấu giá:**

Người tham gia đấu giá có thể tự đi xem tài sản hoặc liên hệ tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia vào thời gian theo thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia.

**Điều 14. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:**

Thời gian xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá: Theo Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia.

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 gia đấu giá. Danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

**Điều 15. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:** Theo Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia.

**Điều 16. Mở cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá (trong trường hợp dịch bệnh Covid 19 được kiểm soát tốt, được phép mở cuộc đấu giá trực tiếp).**

### **1. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá:**

- Mở đầu cuộc đấu giá, 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 Nội quy phòng đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá; Giới thiệu thửa đất/khu đất đấu giá; Nhắc lại giá khởi điểm; Thông báo bước giá; Hướng dẫn cách trả giá, thông báo thời gian viết và bỏ phiếu trả giá; Trả lời câu hỏi của người tham gia đấu (nếu có);

- Phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu; Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá và công bố thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu không quá 15 (mười lăm) phút;

- Sau khi hết thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu, Đấu giá viên sẽ tiến hành xét giá công khai tại cuộc đấu giá các phiếu trả giá trên cơ sở các phiếu trả giá hợp lệ có giá trả hợp lệ, trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham gia đấu giá. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp.

### **2. Nguyên tắc trả giá:**

- Việc đấu giá được thực hiện đối với từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp;

- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá đã đăng ký và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) có thể yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

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

Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ.

- **Phiếu trả giá hợp lệ:** Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá. *(Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Phiếu trả giá chưa ký và ghi rõ họ tên bị coi là phiếu không hợp lệ và không được xét giá).*

- **Giá trả hợp lệ:** Được hiểu là giá trả cho một mét vuông ( $1 \text{ m}^2$ ) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại quy chế này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định. Là giá ghi trong phiếu trả giá và bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên 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. Trường hợp mức giá (sau khi đã được làm tròn) là mức giá xét trúng đấu giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá sẽ bị coi là rút lại giá đã trả và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm.

- **Công thức trả 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).

- **Người trúng đấu giá đối với mỗi thửa đất** là người có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m<sup>2</sup> đất, được đấu giá viên công bố và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Trường hợp tại cùng một thửa đất, 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 (mức giá khởi điểm đề đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận kết quả đấu giá thì thực hiện theo quy định tại Điều 17 Quy chế này.

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

#### **4. Nội quy phòng đấu giá:**

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không phải là khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công của Tổ chức đấu giá tài sản/Người có tài sản không được vào phòng tham dự cuộc đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại cuộc đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo đấu giá tài sản và Quy chế cuộc đấu giá đã được ban hành;

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã sắp xếp, không đi lại tự do, không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá;

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

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

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

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá hoặc liên kết thông đồng dìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

#### **Điều 17. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức cuộc đấu giá trực tiếp:**

**1. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá:** (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản): Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

#### **2. Rút lại giá đã trả, Từ chối kết quả trúng đấu giá:**

Trường hợp, người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá thì được thực hiện theo quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

**Điều 18. Mở cuộc đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến (trong trường hợp dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, không được phép mở cuộc đấu giá trực tiếp).**

**1. Thời gian đấu giá đối với từng thửa đất:**

STT	Ký hiệu thửa	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá (giờ:phút)	Thời điểm kết thúc đấu giá (giờ:phút)
1.	01	100,15	55.000.000	08:30	09:30
2.	02	80,00	50.000.000	08:30	09:35
3.	03	80,00	50.000.000	08:30	09:40
4.	06	122,81	50.000.000	08:30	09:45
5.	07	80,00	50.000.000	08:30	09:50
6.	10	80,00	48.000.000	08:30	09:55
7.	11	80,00	46.000.000	08:30	10:00
8.	12	80,00	46.000.000	08:30	10:05
9.	13	80,00	46.000.000	08:30	10:10
10	14	80,00	46.000.000	08:30	10:15
11	15	80,00	46.000.000	08:30	10:20
12	16	80,00	48.000.000	08:30	10:25
13	28	152,40	45.000.000	08:30	10:30
14	29	95,64	43.000.000	08:30	10:35
15	30	80,00	43.000.000	08:30	10:40
16	31	80,00	43.000.000	08:30	10:45
17	32	80,00	43.000.000	08:30	10:50
18	33	80,00	43.000.000	08:30	10:55
19	34	80,00	43.000.000	08:30	11:05
20	35	80,00	43.000.000	08:30	11:10
21	36	80,00	45.000.000	08:30	11:15

**2. Mở cuộc đấu giá trực tuyến**

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách đăng ký, sử dụng tài khoản, cách trả giá và các nội dung cần thiết khác trên website <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/> để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

Kết thúc thời gian trả giá, người đã đăng ký tham gia đấu giá sẽ không được phép truy cập vào phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải có mặt (online) tại Phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ: <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/>) trong thời gian tổ chức đấu giá.

Người tham gia đấu giá không có mặt (online) tại Phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (địa chỉ: <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/>) trong thời gian nói trên bị coi là vi phạm Quy chế cuộc đấu giá, vi phạm điểm a khoản 6 điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

Việc xác nhận sự có mặt tham dự đấu giá trực tuyến được thể hiện bằng việc đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến và hiển thị mã số khách hàng đã được cấp khi hoàn thành thủ tục đăng ký đấu giá – theo dữ liệu trích xuất trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

Lưu ý: Trong thời gian đấu giá (tính từ thời gian bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá) người tham gia đấu giá phải đăng nhập vào website <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/> và truy cập vào cuộc đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia trả giá thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc Gia và Người có tài sản và phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nơi xảy ra sự việc.

*Lưu ý: Thuật ngữ “không tham gia cuộc đấu giá trực tuyến” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào cuộc đấu giá hiển thị trên website đấu giá trực tuyến <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/> trong thời gian đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).*

### **3. Cách thức thực hiện việc trả giá**

- Người tham gia đấu giá đăng nhập tài khoản và truy cập vào Phòng đấu giá tài sản trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến đối với tài sản mà mình đã đăng ký đấu giá trong thời gian quy định. Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản của mình và thực hiện việc trả giá theo phương thức đấu giá, thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá và thời điểm kết thúc đấu giá, bước giá đã được công bố.

- Người tham gia đấu giá trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm, người trả giá sau phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước liền kề đã trả.

- Mỗi khi người tham gia đấu giá trả giá, hệ thống đấu giá trực tuyến sẽ ghi nhận và hiển thị liên tục các mức giá trả (theo thứ tự các mức giá trả cao nhất được đẩy lên trên cùng danh sách và giảm dần theo thứ tự xếp hạng giá) để những người tham gia đấu giá xem được.

- Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá và công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến và được gửi vào địa chỉ điện tử của người tham gia đấu giá đã đăng ký

với tổ chức đấu giá tài sản ngay sau khi công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến.

*Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền kết nối mạng để đảm bảo việc trả giá trong thời gian đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia không chịu trách nhiệm trong những trường hợp lỗi không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.*

#### **4. Cách thức xác định, công bố người trúng đấu giá**

- Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến xác định người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống thông tin đấu giá trực tuyến ghi nhận tại thời điểm kết thúc việc trả giá nếu người đó không từ chối kết quả trúng đấu giá trong vòng 15 phút kể từ thời điểm xác định người trả giá cao nhất.

- Đấu giá viên được tổ chức đấu giá tài sản phân công chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trực tuyến căn cứ kết quả xác định người trúng đấu giá để công bố người trúng đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc.

#### **5. Từ chối kết quả trúng đấu giá**

Trong thời gian 15 phút kể từ khi kết thúc thời gian trả giá, người đã được hệ thống xác định là người trả giá cao nhất có thể từ chối kết quả trúng đấu giá (bằng thao tác bấm nút “Từ chối kết quả trúng đấu giá” và làm theo hướng dẫn). Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước đã nộp khi tham gia đấu giá.

Khi đó, 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 (thể hiện bằng thao tác bấm nút “Đồng ý kết quả trúng 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 hoặc không có người trả giá liền kề thì cuộc đấu giá không thành.

#### **6. Biên bản cuộc đấu giá**

Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến phải ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá, thời điểm kết thúc cuộc đấu giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá. ~~Diễn biến của cuộc đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải được trích xuất, có xác nhận của tổ chức đấu giá tài sản vận hành Trang thông tin đấu giá trực tuyến và đính kèm biên bản đấu giá.~~

Biên bản đấu giá phải được lập tại thời điểm kết thúc việc trả giá và có chữ ký của đấu giá viên, người ghi biên bản, người có tài sản đấu giá.

Biên bản đấu giá được gửi cho người trúng đấu giá để ký và gửi lại cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia trong vòng 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá.

#### **7. Thông báo kết quả đấu giá trực tuyến**



Tổ chức đấu giá tài sản thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá ngay sau khi có kết quả đấu giá trực tuyến.

Thông báo phải ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận giá trúng đấu giá.

### **8. Xử lý trường hợp phát sinh do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến**

- Trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được, Tổ chức đấu giá tài sản dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Người có tài sản quyết định thời gian đấu giá lại.

- Tổ chức đấu giá tài sản hủy cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến của tổ chức đấu giá tài sản khiến người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá được sau khi cuộc đấu giá bắt đầu và thông báo cho người có tài sản biết để quyết định thời gian đấu giá lại.

- 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, tiền đặt trước đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

### **Điều 19. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá:**

#### **1. Quyền:**

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

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

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

- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

#### **2. Trách nhiệm:**

- Ký biên bản đấu giá;

- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật;

- Nộp đủ và đúng hạn tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế;

- Thực hiện các nghĩa vụ theo đúng văn bản thỏa thuận khi đã ký;

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

- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;

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

- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan;

- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:

+ Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt;

+ Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn Huyện;

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

## **Điều 20. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:**

### **1. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá, bị truất quyền và không được tiếp tục tham gia đấu giá:**

- Đối với hình thức bỏ phiếu trực tiếp:

+ Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả 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 trả giá không hợp lệ và không được 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 thì phiếu giá trả của người đó không hợp lệ và không được xét giá;

+ Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

+ Người tham gia đấu giá tham gia cuộc đấu giá nhưng không nộp phiếu trả 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 trả giá hợp lệ;...) thì không được xét giá trúng đấu giá;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm:

+ 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.

### **2. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước:**

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

**Lưu ý:** Thuật ngữ “không tham gia cuộc đấu giá trực tuyến” được hiểu là người tham gia đấu giá không truy cập vào cuộc đấu giá hiển thị trên website đấu giá trực tuyến <https://daugiaso5.vn/> hoặc <https://daugiaviet.vn/> trong thời gian

**đấu giá (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).**

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá;
- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối kết quả trúng đấu giá;
- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối ký vào Biên bản đấu giá;
- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm:
  - + 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.
- Hậu quả pháp lý của các hành vi phạm nêu trên sẽ được xử lý theo quy định pháp luật, người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, toàn bộ số tiền được thu hồi nộp ngân sách Nhà nước.

### **3. Những trường hợp vi phạm các quy định khác trong quy chế này, hoặc nội quy phòng đấu giá:**

Tùy từng trường hợp cụ thể được xử lý theo quy định pháp luật.

#### **Điều 21. Hủy kết quả đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

**21.1. Kết quả đấu giá tài sản bị huỷ trong các trường hợp sau:**

- 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 của Luật Đấu giá tài sản;
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6, Điều 33 Luật Đấu giá tài sản;
- Đơn vị tổ chức việc đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, 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;

- 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 Luật Đấu giá tài sản;

- Theo thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá. Người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá mà trúng đấu giá thống nhất các điều kiện cụ thể để hủy kết quả đấu giá.

- Các trường hợp hủy kết quả đấu giá khác thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **21.2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thời hạn quy định ngay sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Khoản tiền đặt trước (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 điều này được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt trước nêu tại khoản 2 Điều này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

4. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung sau:

a) Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp;

b) Cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Cơ quan Thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kho bạc.

## **CHƯƠNG III THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**

### **Điều 22. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Căn cứ Biên bản đấu giá và đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh, Phòng Tài nguyên và môi trường trình UBND huyện Đông Anh ra quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất;

- Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân/căn cước công dân của người trúng đấu giá, vị trí thửa đất, diện tích thửa đất, giá trúng đấu giá, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, tổng số tiền phải nộp vào Ngân sách Nhà nước của từng người trúng đấu giá và các nội dung cần thiết khác.

**Điều 23. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

1. Căn cứ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phê duyệt kết quả đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá năm (05) ngày kể từ ngày nhận được Quyết định trúng đấu giá, Chi cục thuế huyện Đông Anh ra thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Người trúng đấu giá.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

b) Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất trong thời hạn quy định trên ngay sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh (đầu mối tiếp nhận) để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

**Điều 24. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:**

1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Đông Anh, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh giải quyết hoàn thiện giấy tờ pháp lý để bàn giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá liên hệ với Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả huyện Đông Anh để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

## **CHƯƠNG IV**

### **XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 25. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:**

1. Tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Phương án đấu giá và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào các mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

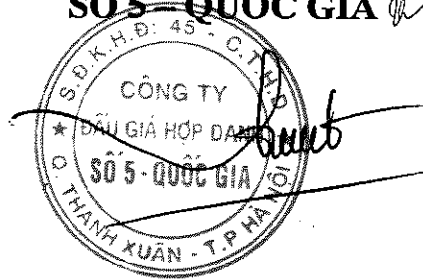
3. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đấu giá tài sản 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.

**Điều 26. Tổ chức thực hiện:**

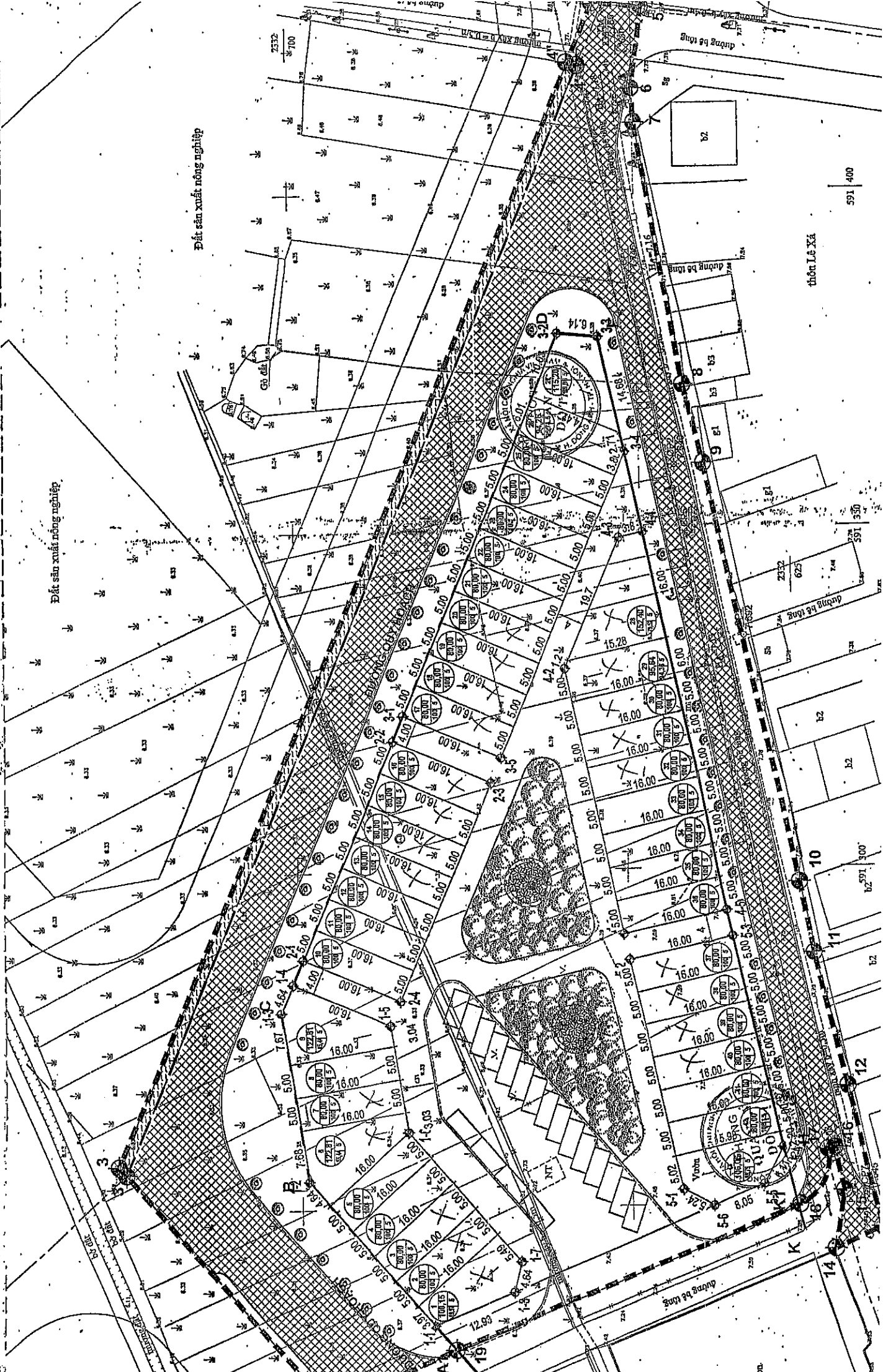
Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh, Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

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



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Tào Chu Minh Nguyệt*

**PHÂN LỘ XÃ MẠI LÂM, HUYỆN ĐÔNG ANH ĐỂ ĐẦU GIẢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**SƠ ĐỒ PHÂN LỘ - TỶ LỆ: 1/500**



Đất sản xuất nông nghiệp

Đất sản xuất nông nghiệp

thôn Lê Xá

591 400

591 500

591 300

591 200

591 100

591 000

591 900

591 800

