

**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 đối với các thửa đất tại ô quy hoạch B4/NO1  
phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội**

**Năm 2019**

Số: 284/2019/CV

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2019

## THÔNG BÁO

### Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND quận Long Biên giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên (Địa chỉ: Tầng 3 – Khu liên cơ quan UBND quận Long Biên (cạnh UBND quận Long Biên) – Số 03 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội).

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

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

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB	Hệ số sử dụng	Giá khởi điểm (đ/m <sup>2</sup> )
1	43	97,4	81,0	78,9	5	4,1	25.390.000
2	44	104,5	79,6	83,2	5	4,0	25.390.000
3	45	79,1	88,7	70,1	5	4,4	25.390.000
4	46	85,0	86,1	73,2	5	4,3	25.390.000
5	47	100,4	80,0	80,3	5	4,0	25.390.000
6	48	100,0	80,0	80,0	5	4,0	25.390.000
7	49	99,9	80,0	79,9	5	4,0	25.390.000
8	50	85,5	85,8	73,4	5	4,3	25.390.000
9	51	88,3	84,7	74,8	5	4,2	25.390.000
10	52	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000
11	53	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000
12	54	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000
13	55	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000

- Bước giá (áp dụng chung cho tất cả các thửa đất): 500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

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

- Hình thức sử dụng đất: sử dụng riêng

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

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

- Thời gian: từ ngày 05/11/2019 đến ngày 28/11/2019 (giờ hành chính)
- Địa điểm: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên. Địa chỉ: Tầng 3 – Khu liên cơ quan UBND quận Long Biên (cạnh UBND quận Long Biên) – Số 03 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

Tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND quận Long Biên (<http://www.longbien.hanoi.gov.vn>).

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

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá Số 5 - Quốc Gia) qua 02 hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên (Địa chỉ: Tầng 3 – Khu liên cơ quan UBND quận Long Biên (cạnh UBND quận Long Biên) – Số 03 phố Vạn Hạnh, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội) hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội).

*Lưu ý: Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo phải được nhận trước 17 giờ 00 phút ngày 28/11/2019. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 28/11/2019 sẽ không được tiếp nhận.*

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

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham dự đấu giá theo quy định là: 300.000.000 đồng/thửa đất (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng trên một thửa đất)

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 27/11 và 28/11/2019 (giờ hành chính).

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

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

*Số tài khoản: 0301000018888*

*Mở tại: Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam (VCB)- chi nhánh Hoàn Kiếm*

Nội dung chuyên khoản: “...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND ...” nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ “Số lượng thửa đất: .....” ô B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên.

Lưu ý: Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng VCB tính đến 17 giờ 00 phút ngày 28/11/2019.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 18 và 19/11/2019 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: 09 giờ 30 phút ngày 30/11/2019 (thứ Bảy)

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường UBND phường Gia Thụy – Tầng 5 (địa chỉ: Phố Gia Thụy – Ngõ 562 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội)

*Mọi thông tin liên hệ:*

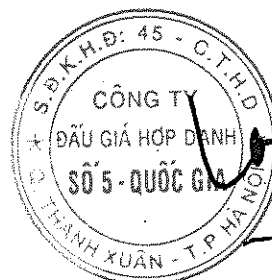
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia; ĐT: 024.37.622.619.

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

**Nơi nhận:**

- Sở TNMT Hà Nội;
- UBND quận Long Biên;
- TTPTQĐ quận Long Biên;
- UBND phường Thượng Thanh; Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.

**GIÁM ĐỐC**



**Lê Việt Nga**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
QUẬN LONG BIÊN**

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

Số: 2028 /QĐ-UBND

Long Biên, ngày 10 tháng 7 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN**

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

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

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

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

Căn cứ Công văn 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Căn cứ Quyết định 3605/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND quận Long Biên về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xây dựng nhà ở để bán tại ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội;

Căn cứ Quyết định 4908/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND quận Long Biên về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định 3605/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND quận Long Biên, Hà Nội.

Xét Tờ trình số 828 /TTr-TNMT ngày 10/07/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Điều chỉnh nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội đã được UBND Quận phê duyệt tại Quyết định số 4908/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 (kèm theo phương án điều chỉnh).

Lý do điều chỉnh: Theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Công văn 1005/UBND-KT ngày 13/3/2019 về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai. z

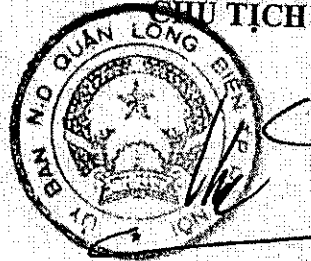
**Điều 2.** Quyết định phê duyệt điều chỉnh nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên thay thế các Quyết định số 3605/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 và Quyết định 4908/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND quận Long Biên.

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

**Nơi nhận:**

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Vũ Thu Hà

## **PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH**

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại ô quy hoạch B4/NO1  
phường Thượng Thanh, quận Long Biên, TP Hà Nội.**  
(Kèm theo Quyết định số 2028/QĐ-UBND ngày 10/7/2019  
của UBND quận Long Biên)

### **PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG**

#### **1. Giới thiệu về vị trí ô đất đấu giá**

Ô đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có ký hiệu B4/NO1 nằm trong phạm vi thực hiện dự án: Hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng các ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phụ cận các tuyến đường 40m, 17.5m, 13.5m phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội; phân diện tích đấu giá đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Phía Đông Bắc giáp ô đất quy hoạch B.4/CL4 và đường quy hoạch 11.5m.
- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch 17,5m.
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch 40m.
- Phía Đông Nam giáp phần đất làng xóm B.4/LX4

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

Ô đất được UBND quận Long Biên đầu tư bao gồm các hạng mục: San nền, hệ thống đường giao thông; hệ thống hè, vỉa, trồng mới cây xanh. Xây dựng hệ thống cấp nước, thoát nước đến bên ngoài ô đất; xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng.

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

- Ô đất đấu giá quyền sử dụng đất có ký hiệu B4/NO1 phường Thượng Thanh nằm trong quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014.

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại:

+ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng các ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phụ cận các tuyến đường 40m, 17.5m, 13.5m phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội do Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Vân Việt lập, đã được UBND quận Long Biên phê duyệt ngày 25/8/2016.

+ Hồ sơ phân lô, tính diện tích dự án Hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng các ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phụ cận các tuyến đường 40m, 17.5m, 13.5m phục vụ đầu giá quyền sử dụng đất phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội do Công ty cổ phần khảo sát và địa chính lập tháng 6/2018.

Cụ thể như sau:

THỪA	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH ĐẤT XD (M2)	TẦNG CAO TB	HỆ SỐ SDD
<b>Tổng cộng:</b>		<b>5.281,3</b>				
<b>A. Khu 1 (từ thửa 01 đến thửa 33)</b>		<b>2.939,9</b>				
1	Nhà chia lô	143,20	75,69	108,39	5	3,78
2	Nhà chia lô	84,70	86,12	72,94	5	4,31
3	Nhà chia lô	85,00	86,02	73,12	5	4,30
4	Nhà chia lô	85,00	86,02	73,12	5	4,30
5	Nhà chia lô	85,00	86,02	73,12	5	4,30
6	Nhà chia lô	85,00	86,02	73,12	5	4,30
7	Nhà chia lô	85,00	86,02	73,12	5	4,30
8	Nhà chia lô	85,00	86,01	73,11	5	4,30
9	Nhà chia lô	85,00	86,01	73,11	5	4,30
10	Nhà chia lô	85,00	86,01	73,11	5	4,30
11	Nhà chia lô	85,00	86,01	73,11	5	4,30
12	Nhà chia lô	85,00	86,01	73,11	5	4,30
13	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
14	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
15	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
16	Nhà chia lô	80,30	87,80	70,50	5	4,39
17	Nhà chia lô	80,40	87,80	70,59	5	4,39
18	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
19	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
20	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
21	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
22	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
23	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
24	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
25	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30



THỪA	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	TẦNG CÁC TẦNG	HỆ SỐ SDD
26	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
27	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
28	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
29	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
30	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
31	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
32	Nhà chia lô	102,00	79,80	81,40	5	3,99
33	Nhà chia lô	154,30	74,54	115,02	5	3,73
<b>B. Khu 2 (từ thửa 34 đến thửa 42)</b>		<b>725,0</b>				
34	Nhà chia lô	70,60	91,75	64,78	5	4,59
35	Nhà chia lô	69,90	92,02	64,32	5	4,60
36	Nhà chia lô	64,90	94,04	61,03	5	4,70
37	Nhà chia lô	70,90	91,62	64,96	5	4,58
38	Nhà chia lô	77,00	89,22	68,70	5	4,46
39	Nhà chia lô	83,00	86,80	72,04	5	4,34
40	Nhà chia lô	98,30	80,70	79,33	5	4,04
41	Nhà chia lô	92,10	83,15	76,58	5	4,16
42	Nhà chia lô	98,30	80,74	79,37	5	4,04
<b>C. Khu 3 (từ thửa 43 đến thửa 50)</b>		<b>751,8</b>				
43	Nhà chia lô	97,40	81,03	78,92	5	4,05
44	Nhà chia lô	104,50	79,62	83,20	5	3,98
45	Nhà chia lô	79,10	88,67	70,14	5	4,43
46	Nhà chia lô	85,00	86,11	73,19	5	4,31
47	Nhà chia lô	100,40	79,96	80,28	5	4,00
48	Nhà chia lô	100,00	80,00	80,00	5	4,00
49	Nhà chia lô	99,90	80,00	79,92	5	4,00
50	Nhà chia lô	85,50	85,80	73,36	5	4,29
<b>D. Khu 4 (từ thửa 51 đến thửa 55; và từ thửa 58 đến thửa 62)</b>		<b>864,6</b>				
51	Nhà chia lô	88,30	84,65	74,75	5	4,23
52	Nhà chia lô	87,70	84,91	74,47	5	4,25
53	Nhà chia lô	87,70	84,91	74,47	5	4,25
54	Nhà chia lô	87,70	84,91	74,47	5	4,25

THỪA	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH ĐẤT GAO	MẬT ĐỘ VÂY DỰNG	DIỆN TÍCH ĐẤT XD	TẦNG CAO TR	HỆ SỐ SBB
55	Nhà chia lô	87,70	84,91	74,47	5	4,25
58	Nhà chia lô	85,00	80,00	68,00	5	4,00
59	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
60	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
61	Nhà chia lô	85,00	86,00	73,10	5	4,30
62	Nhà chia lô	85,50	85,80	73,36	5	4,29

Lưu ý:

- Chỉ tiêu quy hoạch cụ thể của từng thửa đất thực hiện theo quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Do một phần diện tích (khoảng 36 m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 56, 57 không nằm trong quyết định giao đất của Thành phố vì chưa giải phóng mặt bằng nên tạm thời chưa tổ chức đấu giá toàn bộ thửa đất số 56 và 57.

## Phần II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

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

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

Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Năm 2019.

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

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

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

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

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

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

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

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản;

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

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

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

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

- Nộp tiền thu của Người vi phạm quy chế đấu giá, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá nhưng không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường, trình UBND Quận quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

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

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

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

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

### **3.1. Quyền của Tổ chức đấu giá tài sản:**

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

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

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

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

### **3.2. Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản**

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

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

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

- Ban hành Nội quy phòng đấu giá;

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

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

- Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá hợp lệ, niêm yết danh sách hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

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

**4. Điều kiện được tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:**

**4.1. Đối tượng tham gia đấu giá (Căn cứ Điều 38 Luật Đấu giá tài sản; Điều 55 Luật đất đai)**

Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở thuộc đối tượng quy định tại điều 55 Luật đất đai.

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

a. Khoản tiền đặt trước.

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

- Hình thức nộp tiền: Chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản theo thông báo.

- Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho Người tham gia đấu giá và được nộp vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp Người tham gia đấu giá vi phạm quy định tại khoản 6 điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016, cụ thể:

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2016;

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016;

+ Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016;

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

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

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

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

Người khi tham dự đấu giá phải mua hồ sơ theo quy định là **500.000 đồng/01 hồ sơ** (Năm trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ).

#### **4.3. Người tham gia đấu giá:**

Người đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp tham gia cuộc đấu giá hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản trước khi mở cuộc đấu giá.

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo 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).

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

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

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

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền

quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người này.

### **5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:**

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

### **5.2. Đăng ký dự đấu giá:**

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

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký dự đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Việc đăng ký được thực hiện thông qua hình thức: Gửi đơn trực tiếp tới tổ chức đấu giá tài sản hoặc gửi bằng thư bảo đảm (thời hạn nộp hồ sơ được tính theo thời điểm tổ chức đấu giá tài sản tiếp nhận Thư đảm bảo do bưu điện chuyển đến).

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

a. 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 tên.

b. Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có);

c. Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển khoản qua Ngân hàng).

\* Trong trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp, người đăng ký tham gia đấu giá còn phải nộp Phiếu đấu giá (theo mẫu do Tổ chức đấu giá phát hành) để trong phong bì A5 dán kín. Cụ thể, thực hiện theo Quy chế cuộc đấu giá do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành.

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

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

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp hoặc gửi bưu điện theo hình thức thư đảm bảo (có giấy tờ chứng minh) tới địa chỉ ghi trong thông báo mời đấu giá.

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

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

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

Sau khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đã tổ chức xét duyệt hồ sơ các hồ sơ đủ điều kiện hợp lệ tham gia đấu giá, thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

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

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

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

##### **7.1. Nguyên tắc đấu giá:**

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

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

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

- Việc mở cuộc đấu giá phải tiến hành theo nguyên tắc: Số đối tượng tham gia tối thiểu là 02 đối tượng cho một thửa đất đem ra tổ chức đấu giá; Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Đơn vị tổ chức đấu giá quyết định số lượng và vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

##### **7.2. Hình thức đấu giá:**

Đấu giá từng thửa đất hoặc nhiều thửa đất một lúc bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá hoặc bỏ phiếu gián tiếp. Hình thức đấu giá do Tổ chức đấu giá tài sản quy định cụ thể tại Quy chế cuộc đấu giá.

##### **7.3. Phương thức đấu giá:** Trà giá lên.

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

##### **8.1. Giá khởi điểm:**

Giá khởi điểm của vòng đấu là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất thuộc ô quy hoạch B.4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

## 8.2. Công thức bỏ giá:

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

- Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền trả giá bằng số và bằng chữ thì tiền trả giá bằng chữ được xét là số tiền trả giá của người tham gia đấu giá.

8.3. Bước giá áp dụng: 500.000đ/m<sup>2</sup> (Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

## 9. Xác định Người trúng đấu giá:

- Người trúng giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m<sup>2</sup> đất theo từng thửa đất hoặc thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất đấu giá (đối với trường hợp đấu giá nhiều thửa đất một lúc); được người điều hành phiên đấu giá công bố tại cuộc đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

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

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

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

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

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc không nộp phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia cuộc đấu giá.

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

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm.

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

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ vi phạm phương án đấu giá.

- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Các trường hợp vi phạm áp dụng hình thức xử lý vi phạm tịch thu khoản tiền đặt trước theo quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016.



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

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

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

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

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

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

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

- Dự kiến giá trị thu được: 140.000.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ đồng).
- Đề xuất sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Xây dựng các công trình trọng điểm của quận và thành phố theo quy định.

### **Phần III - THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**

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

- Căn cứ quyết định của UBND quận Long Biên về việc phê duyệt kết quả đấu giá, Chi cục Thuế quận Long Biên có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá.

Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định về việc nộp tiền sử dụng đất và theo Thông báo của cơ quan thuế.

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

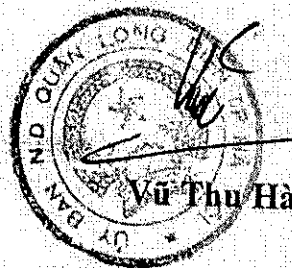
2.1. Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Chi cục Thuế quận Long Biên gửi đơn vị trực tiếp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 01 bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất của Người trúng đấu giá. Trong thời hạn không quá 10 ngày, đơn vị trực tiếp tổ chức đấu giá có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp với Người trúng đấu giá gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội quận Long Biên để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn vị trực tiếp tổ chức đấu giá tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**3. Hoàn thiện các thủ tục về đầu tư và xây dựng:**

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



Số: 03 /HD-UBND

Long Biên, ngày 25 tháng 7 năm 2019

**HƯỚNG DẪN**

Về việc cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên.

**Căn cứ pháp lý:**

Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 01/01/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng;

Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị N10;

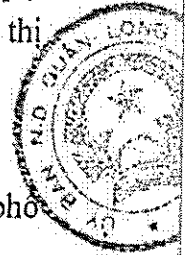
Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà ở và công trình công cộng 04-1:2015/BXD của Bộ Xây dựng;

Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thành phố Hà Nội;

Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng



thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở xây dựng; UBND cấp huyện thuộc thành phố Hà Nội;

Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của UBND thành phố Hà Nội;

Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng dự án hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, giải phóng mặt bằng các ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phụ cận các tuyến đường 40m; 17,5m; 13,5m phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất phường Thượng Thanh được UBND quận Long Biên phê duyệt ngày 25/8/2016;

Xét theo đề xuất của Trung tâm phát triển quỹ đất tại văn bản số 335/TIPTQĐ ngày 18/7/2019, UBND quận Long Biên ban hành hướng dẫn về việc cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phường Thượng Thanh như sau:

### **1. Quy định về cao độ, số tầng và chiều cao công trình:**

- Cao độ nền tầng 1 cao + 0,15m so với cos thiết kế vỉa hè.
- Tầng cao công trình: 05 tầng.
- Chiều cao thông thủy tầng 1 là 3,60m.
- Chiều cao các tầng 2, 3, 4, và 5 là 3,3m.
- Chiều cao tầng tum là 3,0m. Trên tum có thể bố trí các hạng mục kỹ thuật của công trình (*bể nước, kỹ thuật thang máy...*) nhưng tổng chiều cao công trình không lớn hơn  $H=22m$  (so với cao độ mặt sàn tầng 1) và đảm bảo kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Đối với công trình có tầng hầm, chiều cao tầng 1 tự cân đối để đảm bảo cao độ sàn tầng 2 là 3,6m và chiều cao các tầng còn lại quy định như trên.

### **2. Quy định về hình khối, kiến trúc công trình.**

- Mặt chính công trình phải xây dựng thẳng hàng, đảm bảo không bộ phận nào của công trình kể cả phần ngầm và nổi vượt ra ngoài phạm vi ranh giới của lô đất và chỉ giới đường đỏ.

- Phần diện tích đất không được xây dựng phải trừ mật độ bố trí mặt sau của công trình, phía cuối của thửa đất.

- Các nội dung khác tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

### **3. Quy định về cấp phép xây dựng công trình.**

Thủ tục, quy trình xin cấp phép xây dựng tuân thủ theo Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng; Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở xây dựng; UBND cấp huyện thuộc thành phố Hà Nội; Quyết định số 12/2018/QĐ-UBND ngày 15/5/2018 của UBND thành phố Hà Nội.

Trên đây là hướng dẫn về việc cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đ/c Chủ tịch UBND Quận;
- Phòng QLĐT;
- Trung tâm PTQĐ;
- Đội Quản lý TTXD đô thị;
- UBND phường Thượng Thanh;
- Lưu: VT, QLĐT(Toàn) (03).

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



Nguyễn Mạnh Trình

*Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2019*

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Số: 62/2019/QCĐG**

**Đấu giá Quyền sử dụng đất ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh,  
quận Long Biên, thành phố Hà Nội**

### ***Căn cứ:***

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Văn bản số 1005/UBND-ĐT của UBND thành phố Hà Nội ngày 13/3/2019 về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;
- Quyết định số 3238/QĐ-UBND ngày 17/6/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở thấp tầng tại ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên;
- Quyết định số 2028/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của UBND quận Long Biên về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

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

**1. Khu đất đấu giá:** Đấu giá Quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất thuộc ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao TB	Hệ số sử dụng	Giá khởi điểm (đ/m <sup>2</sup> )
1	43	97,4	81,0	78,9	5	4,1	25.390.000
2	44	104,5	79,6	83,2	5	4,0	25.390.000
3	45	79,1	88,7	70,1	5	4,4	25.390.000
4	46	85,0	86,1	73,2	5	4,3	25.390.000
5	47	100,4	80,0	80,3	5	4,0	25.390.000
6	48	100,0	80,0	80,0	5	4,0	25.390.000
7	49	99,9	80,0	79,9	5	4,0	25.390.000
8	50	85,5	85,8	73,4	5	4,3	25.390.000
9	51	88,3	84,7	74,8	5	4,2	25.390.000
10	52	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000
11	53	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000
12	54	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000
13	55	87,7	84,9	74,5	5	4,3	25.390.000

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

**2. Giá đất cụ thể khởi điểm đấu giá:** Chi tiết tại bảng theo quy định tại mục 1 Quy chế này.

**3. Bước giá:** 500.000 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông)

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

**5. Khoản tiền đặt trước:** 300.000.000 đồng/thửa đất (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng trên một thửa đất)

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

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

- Bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên.

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

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

a. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại điều 55 Luật Đất đai 2013.

b. Người tham gia đấu giá: Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người

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

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

Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên tổ chức kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày trước và tối thiểu 02 ngày trước khi mở cuộc đấu giá. Thời gian cụ thể theo Thông báo mời đấu giá của Tổ chức đấu giá.

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

- Thời gian và địa điểm: theo Thông báo mời đấu giá phát hành công khai.
- Người tham gia đấu giá có thể liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm phát hành hồ sơ, và tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội (<http://www.longbien.hanoi.gov.vn>).
- Đăng ký dự đấu giá: Cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Đăng ký trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ hoặc gửi bằng thư đảm bảo tới địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội).
- Tiền đặt trước tham dự đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại mục 5 Quy chế này.
- Phương thức nộp tiền đặt trước: nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức đấu giá theo thông tin sau:

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

*Số tài khoản: 0301000018888 tại Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hoàn Kiếm.*

*Nội dung chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CMND ..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ "Số lượng thửa đất: ....." ở B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên.*

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

- a. Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu của Tổ chức đấu giá tài sản);
- b. Bản sao chứng từ xác định tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá mà người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (yêu cầu có bản chính để đối chiếu tại nơi thu hồ sơ);
- c. Bản sao chứng thực các tài liệu:
  - Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu;
  - Hộ khẩu thường trú;
- d. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có)



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

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

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

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà người đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin rút đăng ký thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ đấu giá không được hoàn trả lại; Tiền đặt trước của người đã đăng ký được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá.

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

Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá do UBND quận Long Biên ban hành.

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

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

*Người tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải xuất trình CMND/hộ chiếu, trường hợp ủy quyền tham dự cuộc đấu giá thì phải có Giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định.*

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

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá, công bố nội dung thông tin giá trả trên từng phiếu đấu giá.

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

- Đấu giá theo nhóm các thửa đất có cùng giá khởi điểm, bước giá bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia bỏ giá 01 lần.

- 01 người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 tờ phiếu tham dự đấu giá và chỉ được bỏ 01 giá cho tất cả số lượng thửa đất đã đăng ký trong cuộc đấu giá (cùng 01 nhóm đất). Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa

trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

- Thời gian viết và bỏ giá là không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).

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

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

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

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu của Tổ chức đấu giá) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá. Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

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

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

Người trúng đấu giá là người có phiếu dự đấu giá hợp lệ và có giá trúng đấu giá được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được đấu giá viên công bố và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

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

#### **d. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

- Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

+ Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.

+ Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng 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 khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất. Hết thời hạn nộp tiền theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất mà Người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền theo quy định thì bị coi là tự nguyện hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 điều 72 Luật đấu giá tài sản 2016.

+ Chấp hành pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan.

+ Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định, xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện theo Văn bản hướng dẫn số 03/HD-UBND ngày 25/7/2019 của UBND quận Long Biên về việc cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại ô quy hoạch B4/CL4, B4/CL3, B4/NO1 phường Thượng Thanh, quận Long Biên.

Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

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

a. Rút lại giá đã trả:

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

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

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

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

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

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

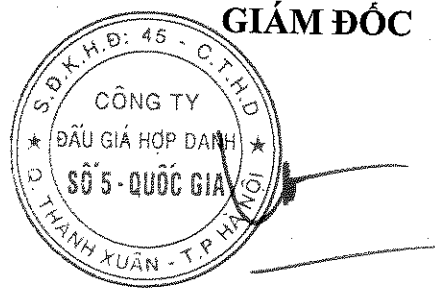
- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm nhưng chọn sai bước giá và không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ theo quy định.

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

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

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

**23. Tổ chức thực hiện:** Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.



**Lê Việt Nga**

Số: 62/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2019

## NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất ô quy hoạch B4/NO1 phường Thượng Thanh,  
quận Long Biên, thành phố Hà Nội*

Để đảm bảo cuộc đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia (Đơn vị trực tiếp điều hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

1. Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.
2. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.
3. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế đấu giá và quy định pháp luật.
4. Người tham gia đấu giá đến cuộc đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.
5. Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá, không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá; Người tham gia đấu giá không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.
6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá

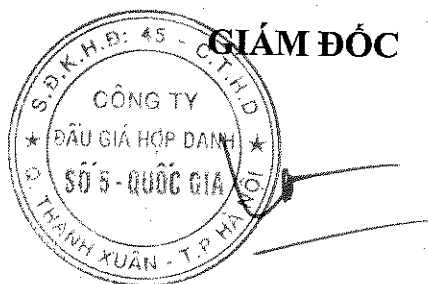
(xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

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

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

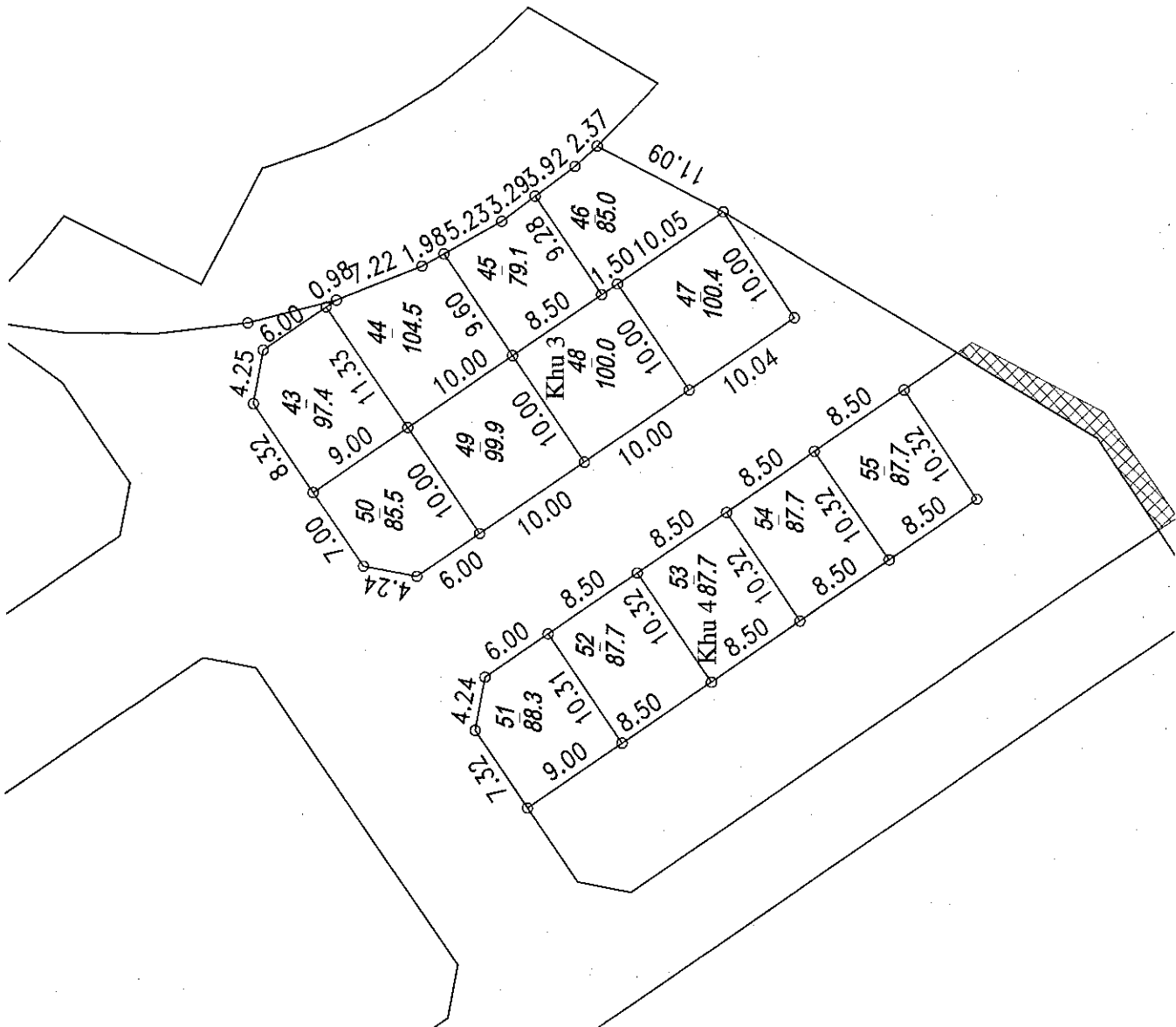
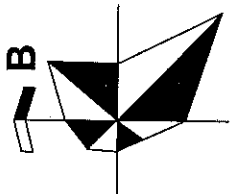
9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế đấu giá, Nội quy cuộc đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Nội quy này có hiệu lực trong suốt quá trình tổ chức cuộc đấu giá. Đề nghị những người tham gia đấu giá, các vị đại diện khách mời giám sát cuộc đấu giá, Đấu giá viên được phân công điều hành cuộc đấu giá và những cá nhân, tổ chức khác có liên quan tuân thủ, thực hiện nghiêm nội quy cuộc đấu giá./.



**Lê Việt Nga**

# PHƯƠNG ÁN CHIA LÔ



**BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT**  
(CÓ QUY HOẠCH KỸ HIỆU BÀN/01)

STT	THỪA	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH		MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH ĐẤT XD (M <sup>2</sup> )		TẦNG CAO TB	HỆ SỐ	
			ĐẤT (M <sup>2</sup> )	TỔNG		XD	QMEY		SDD	SDD
<b>C. Khu 3 (08 thửa)</b>			<b>751,8</b>							
17	43	Nhà chia lô	97,4	78,9	81,0			5	4,1	
18	44	Nhà chia lô	104,5	83,2	79,6			5	4,0	
19	45	Nhà chia lô	79,1	70,1	88,7			5	4,4	
20	46	Nhà chia lô	85,0	73,2	86,1			5	4,3	
21	47	Nhà chia lô	100,4	80,3	80,0			5	4,0	
22	48	Nhà chia lô	100,0	80,0	80,0			5	4,0	
23	49	Nhà chia lô	99,9	79,9	80,0			5	4,0	
24	50	Nhà chia lô	85,5	73,4	85,8			5	4,3	
<b>D. Khu 4 (05 thửa)</b>			<b>439,1</b>							
25	51	Nhà chia lô	88,3	74,8	84,7			5	4,2	
26	52	Nhà chia lô	87,7	74,5	84,9			5	4,3	
27	53	Nhà chia lô	87,7	74,5	84,9			5	4,3	
28	54	Nhà chia lô	87,7	74,5	84,9			5	4,3	
29	55	Nhà chia lô	87,7	74,5	84,9			5	4,3	