

**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 thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội**

**Năm 2020**



Số: 475/2020/CV

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2020

## THÔNG BÁO

Về việc điều chỉnh thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh

Căn cứ Luật đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật có liên quan;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đông Anh: số 4966/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất; số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 7339/QĐ-UBND ngày 28/10/2020 của UBND huyện Đông Anh v/v điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia đã phát hành Hồ sơ mời đấu giá kèm theo Thông báo mời tham gia đấu giá số 422/2020/CV ngày 08/10/2020.

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh, Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo điều chỉnh thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh (Địa chỉ: Số 68 đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội).

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

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





TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao trung bình	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất
1.	I-A1	5.310	1.960	9.800	5	37	1,85

- Tổng giá trị theo giá khởi điểm để đấu giá: **27.048.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu đồng).

- Bước giá: **600.000.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng).

- Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế (Sau đây gọi là Nhà đầu tư) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 55 Luật đất đai và phải bảo đảm các điều kiện giao đất theo quy định pháp luật và theo quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt.

- Hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất: Cụ thể tại Hồ sơ mời tham gia đấu giá.

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

- Hình thức đấu giá: đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp nhiều vòng (Tối thiểu qua 03 vòng đấu bắt buộc).

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

### 4. Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ: từ ngày phát hành thông báo này đến hết 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2020 (giờ hành chính);

- Địa điểm bán hồ sơ: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh. Địa chỉ: Số 68, đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản (<https://dgts.moj.gov.vn>), Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://sotnmt.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Đông Anh (<http://www.donganh.hanoi.gov.vn>).

- Tiền mua hồ sơ: **1.000.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một bộ hồ sơ).

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia) qua 02 hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp tại Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh (Địa chỉ: Số 68, đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội) hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, 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 19/11/2020. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2020 sẽ không được tiếp nhận.*

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

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham dự đấu giá theo quy định là: **5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng).**

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Ngày 18/11/2020 và ngày 19/11/2020 (giờ hành chính).

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

*Tên chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia*

*Số tài khoản: 2121 00 02 35 3333*

*Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tây Hồ*

*Nội dung chuyển khoản: "...Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, MS doanh nghiệp ..." nộp tiền đặt trước đấu giá QSD để thực hiện dự án tại lô đất I-A1 khu đất phía Bắc đường 23B xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.*

*Lưu ý: Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng BIDV tính đến 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2020.*

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

- Đối với Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia hoặc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 16 và 17/11/2020 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: **08 giờ 30 phút ngày 21/11/2020** (Sáng thứ bảy).

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Hội trường Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (Địa chỉ: Số 66-68, đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội).

*\* Lưu ý:*

*+ Những Nhà đầu tư đã mua hồ sơ, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (theo thời gian tại thông báo số 422/2020/CV ngày 08/10/2020 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia) có thể liên hệ Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia để rút lại khoản tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đã nộp (chậm nhất là đến 17 giờ 00 phút ngày 19/11/2020) hoặc để đổi lại Hồ sơ mời tham gia đấu giá và tự nguyện để lại tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước đến khi mở cuộc đấu giá mà không tính lãi phát sinh và không có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại gì.*

*+ Nhà đầu tư mua hồ sơ kể từ ngày 29/10/2020 không được rút lại khoản tiền mua hồ sơ, trừ trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được theo quy định.*





+ Thông báo này thay thế Thông báo số 422/2020/CV ngày 08/10/2020 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia, Nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu kỹ Hồ sơ mời tham gia đấu giá phát hành kèm theo Thông báo này trước khi đăng ký tham gia đấu giá.

Mọi chi tiết xin liên hệ:

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

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh; ĐT: 0243.8834630

**Nơi nhận:**

- Công TTĐT Quốc gia về ĐGTS;
- Sở TNMT Hà Nội;
- UBND huyện Đông Anh;
- Ban QLDA ĐTXD huyện Đông Anh;
- UBND xã Tiên Dương; Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.

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



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Cao Chu Minh Nguyệt*





**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÔNG ANH**

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

Số: 4966/QĐ-UBND

Đông Anh, ngày 14 tháng 8 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, 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 Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; 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;*

*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 quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;*

*Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất;*

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 06/2005/QĐ-UB ngày 18/01/2005 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 15/02/2007 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 253.320 m<sup>2</sup> đất tại xã Tiên Dương huyện Đông Anh cho Ban Quản lý dự án huyện Đông Anh thực hiện dự án đầu tư, giải phóng mặt bằng và san nền sơ bộ khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B;

Căn cứ Văn bản số 2595/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/4/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc bổ sung Lô đất I-A1 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B xã Tiên Dương, huyện Đông Anh vào Kế hoạch đấu giá 2019 huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/6/2019 của Sở Tài chính Hà Nội về việc bãi bỏ Quyết định số 5226/QĐ-STC ngày 01/11/2010 của Sở Tài chính về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất Lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại Khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 1156/UBND-TCKH ngày 03/7/2019 của UBND huyện Đông Anh về việc giao nhiệm vụ thực hiện Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/6/2019 của Sở Tài chính và hoàn thiện hồ sơ pháp lý tổ chức đấu giá QSD đất lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.

Xét đề nghị của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh tại Tờ trình số 694/TTr-QLDA ngày 03/8/2020 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 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.

(Có Phương án kèm theo)

**Điều 2.** Giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh có trách nhiệm tham mưu UBND Huyện lựa chọn đơn vị tổ chức bán đấu giá chuyên

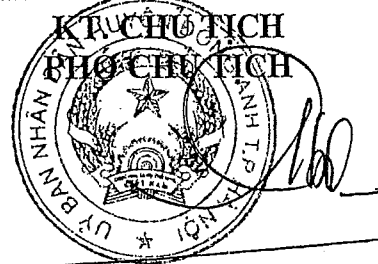
ngiệp, ký hợp đồng thuê đơn vị theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các ô đất tại khu đất nêu trên theo đúng các quy định hiện hành và phương án được phê duyệt đảm bảo đúng tiến độ kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

**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 KBNN Đông Anh; Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – CN huyện Đông Anh; Giám đốc đơn vị thực hiện phiên đấu giá; Chủ tịch UBND xã Tiên Dương; Các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

*Nơi nhận:*

- UBND Thành phố;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- TTHU-HĐND-UBND Huyện;
- Đ/c Chủ tịch UBND Huyện;
- Đ/c PCT Nguyễn Xuân Linh;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, TNMT(12b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Xuân Linh

---

---

---

---

---

---

---

---

**PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B**

**tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh**  
(Kèm theo Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 14 / 8 /2020 của UBND huyện Đông Anh)

**I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

*Luật Đất đai năm 2013;*

*Luật Đấu giá tài sản năm 2016;*

*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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành 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;*

*Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

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

*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;*

*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;*

*Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất;*

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

*Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá 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 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Quyết định số 06/2005/QĐ-UB ngày 18/01/2005 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh (tỷ lệ 1/500);

Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 15/02/2007 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 253.320 m<sup>2</sup> đất tại xã Tiên Dương huyện Đông Anh cho Ban Quản lý dự án huyện Đông Anh thực hiện dự án đầu tư, giải phóng mặt bằng và san nền sơ bộ khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B;

Văn bản số 2595/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/4/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc bổ sung Lô đất I-A1 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B xã Tiên Dương, huyện Đông Anh vào Kế hoạch đấu giá 2019 huyện Đông Anh;

Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/6/2019 của Sở Tài chính Hà Nội về việc bãi bỏ Quyết định số 5226/QĐ-STC ngày 01/11/2010 của Sở Tài chính về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất Lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại Khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội;

Văn bản số 1156/UBND-TCKH ngày 03/7/2019 của UBND huyện Đông Anh về việc giao nhiệm vụ thực hiện Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/6/2019 của Sở Tài chính và hoàn thiện hồ sơ pháp lý tổ chức đấu giá QSD đất lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.

## **II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

### **1. 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**

#### **1.1. Vị trí ranh giới khu đất và lô đất đấu giá**

1.1.1. Khu đất đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh:

- Vị trí địa lý: Khu đất đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh nằm phía Nam thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương.

+ Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương.

+ Phía Nam giáp đường liên khu vực (một phần trùng đường 23B hiện có).

+ Phía Đông giáp đường quy hoạch phía Đông thôn Cổ Dương.

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch.

- Giao thông gồm các tuyến đường quy hoạch như sau: ✓



+ Tuyến giao thông đường nhánh chính đi dọc phía Nam thôn Cổ Dương với mặt cắt ngang rộng 21,25m (gồm lòng đường rộng 11,25m, vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 5m) chiều dài khoảng 1.106m.

+ Tuyến đường liên khu vực có mặt cắt ngang 50m (gồm 2 dải xe chạy nhanh, mỗi dải rộng 7,5m; hai dải xe địa phương, mỗi dải rộng 7m; vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 8m và các dải phân cách), đoạn qua khu đất quy hoạch khoảng 1.106m.

+ Các tuyến đường phân khu vực được thiết kế mặt cắt ngang 25-30m (gồm lòng đường rộng 15m, vỉa hè hai bên rộng 5-7,5m) đoạn qua khu đất quy hoạch dài khoảng 612m.

+ Các tuyến đường nhánh còn lại gồm: Tuyến đường 13,5m ở phía Tây (gồm lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên rộng 3m; dài khoảng 247m) và tuyến đường đôi mặt cắt ngang rộng 25m (gồm lòng đường hai dải, mỗi dải rộng 7,5m; vỉa hè hai bên rộng 5m; dài khoảng 176m).

- Quy hoạch kiến trúc: Khu đô thị được thiết kế xây dựng hiện đại, chức năng thương mại dịch vụ kết hợp với văn phòng cao tầng, các toà nhà chung cư từ 4 tầng đến 6 tầng đan xen với các khu biệt thự và nhà vườn.

- Tổng diện tích toàn bộ khu đất: 25,32 ha.

#### 1.1.2. Lô đất tổ chức đấu giá theo phương án:

Lô đất I-A1 nằm trong khu đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B với những chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích đất xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao trung bình	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
	I-A1	5.310	1.960	9.800	5	37	1,85

**1.2. Hiện trạng sử dụng đất:** Hiện trạng lô đất đấu giá đang là lô đất trống, đã GPMB và đã được san lấp mặt bằng.

**1.3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:** Lô đất đấu giá được xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh; khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

**1.4. Thông tin quy hoạch:** Khu đất đấu giá được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 06/2005/QĐ-UB ngày 18/01/2005.

**2. Mục đích, hình thức sử dụng đất, thời gian sử dụng đất, tiến độ thực hiện dự án đầu tư**

#### 2.1. Mục đích, hình thức sử dụng đất, thời gian sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích, hình thức, thời gian sử dụng đất
	Đất xây dựng nhà ở cao tầng	I-A1	Diện tích đất xây dựng:	Là diện tích đất để xây dựng nhà ở cao tầng để bán. Là diện tích đất thu tiền trúng đấu giá.

STT	Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích, hình thức, thời gian sử dụng đất
			1.960m <sup>2</sup>	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.
			Diện tích 3.350m <sup>2</sup> còn lại trong lô đất	<p>Là đất làm sân, đường, trồng cây xanh và hạ tầng khác theo quy hoạch, gồm 2 phần diện tích:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phần diện tích vỉa hè, đường giao thông của khu đấu giá theo quy hoạch đã được đầu tư xây dựng, Nhà nước quản lý sử dụng chung.</li> <li>- Phần diện tích còn lại nằm trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của lô đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch đảm bảo với khớp nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực, sau khi hoàn thành đầu tư sẽ được quản lý sử dụng chung theo quy định.</li> </ul> <p>Các phần diện tích được xác định chính xác trên thực tế sau khi được đo vẽ, xác định mốc giới, lập hồ sơ địa chính lô đất theo quy định.</p>

### **2.2. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:**

Nhà đầu tư phải tiến hành đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận bàn giao trên thực địa và hoàn thành dự án theo tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **3. Dự kiến thời gian và địa điểm tổ chức thực hiện đấu giá**

#### **3.1. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng lô đất:**

Từ Quý IV/2020 đến Quý IV/2021.

- Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng lô 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 quyền sử dụng lô đất trên thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

**3.2. Địa điểm tổ chức đấu giá:** Trụ sở UBND huyện Đông Anh – Địa chỉ số 66-68 Đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, TP Hà Nội.

#### **4. Giá khởi điểm, bước giá và tổng mức đầu tư của dự án**

##### **4.1. Giá khởi điểm:**

Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là giá do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá.

##### **4.2. Bước giá:** được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá.

##### **4.3. Tổng mức đầu tư của dự án:**

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến (M) được xác định dựa trên các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết lô đất đã được phê duyệt, suất vốn đầu tư xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng (A) và tiền sử dụng đất (B).

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình dựa trên các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết lô đất đã được phê duyệt, suất vốn đầu tư xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng (A) được xác định dựa trên Chứng thư thẩm định giá của đơn vị thẩm định giá.

Tiền sử dụng đất (B) được xác định trên cơ sở giá khởi điểm do cấp có thẩm quyền phê duyệt, tối thiểu qua 3 bước giá và được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá.

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến  $M = A + B$  và được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá.

#### **5. Đối tượng, người tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

**5.1. Đối tượng tham gia đấu giá:** Là Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Điều 55, Luật Đất đai năm 2013 và phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58, Luật Đất đai năm 2013; Điều 14, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, đồng thời đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 38, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Điều 6, Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ, cụ thể như sau:

- Điều kiện về năng lực tài chính của Nhà đầu tư để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

+ Đối với lô đất I-A1 (diện tích 5.310 m<sup>2</sup>) nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án. Tổng mức đầu tư dự án được tính toán theo quy định tại Mục 4.3 Phần II Phương án này. Giá trị tối thiểu mức vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

+ Đồng thời vốn của chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư đang thực hiện.

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Sở Tài nguyên và Môi trường xác định nội

dung này thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với chủ đầu tư.

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Có đủ điều kiện về năng lực trình độ kỹ thuật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hoặc phương án đầu tư theo quyết định số 06/2005/QĐ-UB ngày 18/01/2005 của UBND thành phố Hà Nội, số 07/2005/QĐ-UB ngày 18/01/2005 của UBND thành phố Hà Nội và quy định của pháp luật.

- Mua hồ sơ mời đấu giá do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành và nộp đầy đủ các khoản tiền đăng ký đấu giá theo quy định (tiền mua hồ sơ; khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá – có chứng từ nộp tiền hợp lệ).

**5.2. Người tham gia đấu giá:** Là người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Nhà đầu tư. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (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 uỷ quyền thì cần phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ). Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận uỷ quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận uỷ quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác.

### **5.3. Các trường hợp không được tham gia cuộc 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 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 uỷ 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 quy định tại điểm này;

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

- Trường hợp các tổ chức tham gia đấu giá liên danh, không độc lập về tài chính; cùng một Tổng công ty hoặc Công ty mẹ và Công ty con; trường hợp

Doanh nghiệp liên doanh tham gia đấu giá thì các bên góp vốn trong liên doanh không được tham gia đấu giá.

- Các trường hợp không đáp ứng đủ điều kiện quy định tại mục 5.1 phần II Phương án này (Đối tượng tham gia đấu giá).

#### 5.4. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Thể hiện tổ chức kinh tế đáp ứng đủ các điều kiện về đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phù hợp điểm 5.1 mục này.

a) Giấy giới thiệu/Giấy uỷ quyền nộp hồ sơ của Nhà đầu tư tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư).

b) Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản phát hành hồ sơ mời đấu giá): Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên người đại diện, tên tổ chức, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên đóng dấu.

c) Bản sao chứng thực giấy Đăng ký kinh doanh - Đăng ký doanh nghiệp (Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có chức năng kinh doanh bất động sản).

d) Bản sao có chứng thực chứng minh thư/căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người đại diện tham dự cuộc đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu); Giấy uỷ quyền hợp pháp (nếu có); Trường hợp chứng minh thư/căn cước công dân/hộ chiếu của Người đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại.

đ) Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền nhà đầu tư đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (thời gian nộp tiền đúng theo quy định tại thông báo mời đấu giá).

e) Bảo đảm điều kiện giao đất theo quy định pháp luật:

- Hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện thực hiện dự án theo quy định pháp luật là bản gốc hoặc bản sao chứng thực các tài liệu sau: Báo cáo tài chính của năm liền kê trước năm tổ chức đấu giá đã được đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán theo quy định; đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp mới thành lập dưới 06 tháng tính đến ngày nộp hồ sơ đấu giá (không có báo cáo tình chính được kiểm toán) thì yêu cầu phải có hồ sơ chứng minh việc thực hiện góp vốn điều lệ theo quy định của Luật Doanh nghiệp kèm theo xác nhận số dư tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng với kỳ hạn gửi ít nhất 06 tháng và thời gian gửi tiền tối thiểu trước ngày nộp hồ sơ đấu giá ít nhất 30 ngày hoặc chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp (chứng thư phải còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký đấu giá).

Trong đó, Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến của dự án (được quy định cụ thể tại Quy chế cuộc đấu giá). Đồng thời vốn của chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án Nhà đầu tư đang thực hiện.

- Bản chính danh mục các dự án đầu tư mà Nhà đầu tư đang thực hiện tính đến thời điểm nộp hồ sơ (thông tin cụ thể về số lượng các dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, quy mô tính chất từng dự án, tổng mức đầu tư dự án, khối

lượng dự án đã thực hiện, khối lượng dự án chưa thực hiện,...). Nhà đầu tư cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực.

- Bản chính Giấy cam kết của tổ chức tín dụng về cho Nhà đầu tư vay vốn để thực hiện dự án;

- Bản chính Giấy cam kết của Nhà đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Bản chính văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với chủ đầu tư; thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

- Tài liệu chứng minh có đủ điều kiện về năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tương tự để bán hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật (ví dụ: tài liệu thể hiện Nhà đầu tư có kinh nghiệm từng thực hiện dự án xây dựng nhà ở cao tầng, biệt thự, nhà liền kề có tính chất quy mô tương đương trên địa bàn thành phố;...).

g) 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, 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).

## **6. Các khoản tiền phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá**

### **6.1. Tiền mua hồ sơ:**

Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ được quy định theo Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC.

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

### **6.2. Khoản tiền đặt trước:**

a) Nhà đầu tư 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: Nhà đầu tư 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).

c) Khoản tiền đặt trước đã nộp của nhà đầu tư trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho lô đất trúng đấu giá.

d) Nhà đầu tư không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế, quy định của pháp luật bị áp dụng hình thức tịch thu tiền đặt trước thì sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước 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 nhà đầu tư tham gia đấu giá trong trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá vi phạm Quy chế đấu giá và các quy định của pháp luật.

e) Nhà đầu tư 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.

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

**6.3. Tiền ký quỹ:** Nhà đầu tư phải thực hiện việc ký quỹ theo quy định.

## **7. Quy trình, hình thức, phương thức và nguyên tắc đấu giá**

**7.1. Quy trình tổ chức đấu giá:** Thực hiện theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Thông tư 48/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính; Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố; Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND Thành phố; Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

### **7.2. Hình thức đấu giá:**

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành nhiều vòng và tối thiểu phải qua 03 vòng đấu bắt buộc cho đến khi không còn nhà đầu tư trả giá cao hơn thì Nhà đầu tư cuối cùng có mức trả giá cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là giá do UBND thành phố Hà Nội phê duyệt. Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi là giá trả hợp lệ cao nhất của vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả giá bằng giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng mức giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá

Thời gian viết và bỏ giá cho 01 vòng đấu giá không quá 10 phút (kể cả thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá).

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố từng phiếu trả giá, mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu với giám sát của ít nhất một nhà đầu tư tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những Nhà đầu tư tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn nhà đầu tư trả giá cao hơn.

- Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

+ Tất cả những Nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không bỏ giá tiếp thì lấy kết quả của Nhà đầu tư có giá bỏ hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề có nhiều Nhà đầu tư bỏ giá bằng nhau và là giá bỏ hợp lệ cao nhất thì tổ chức cho những Nhà đầu tư này bốc thăm để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá. ✓

+ Trường hợp Nhà đầu tư trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Nhà đầu tư rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định tại phương án đấu giá.

- Nhà đầu tư tham gia cuộc đấu giá phải tham gia qua 03 vòng đấu bắt buộc, nếu người tham gia đấu giá mà không tham gia hết 03 vòng đấu bắt buộc thì coi như vi phạm phương án đấu giá (trừ trường hợp tại vòng đấu liền kề trước đó mà Nhà đầu tư trả giá cao nhất của vòng đấu có mức giá trả lớn hơn giá khởi điểm của vòng đấu từ 03 lần bước giá trở lên, thì sau đó, các Nhà đầu tư khác có quyền viết vào phiếu trả giá là “không tiếp tục tham gia” mà không bị coi là vi phạm quy định tại phương án đấu giá. Trường hợp nếu không còn Nhà đầu tư nào khác trả giá tiếp thì Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất đã nêu là Nhà đầu tư trúng đấu giá). Trường hợp sau 03 vòng đấu bắt buộc, đến một vòng đấu bất kỳ, Nhà đầu tư tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá thì phải viết vào phiếu trả giá là “không tiếp tục tham gia”, không được nói bằng lời.

**7.3. Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

**7.4. Nguyên tắc đấu giá:** Thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia. Hoạt động đấu giá do những người có thẩm quyền tiến hành tuân thủ đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và Phương án này.

### **8. Kinh phí thực hiện đấu giá**

Thực hiện theo quy định tại 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 và 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.

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

- Dự kiến giá trị tiền sử dụng đất thu được: Tối thiểu = giá khởi điểm của cả lô đất + 3 bước giá.

- Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp ngân sách huyện Đông Anh để sử dụng theo quy định.

### **10. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá**

**10.1. Đơn vị được UBND huyện Đông Anh giao tổ chức thực hiện việc đấu giá:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh - Địa chỉ: Số 68 đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

**10.2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản):** là Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật, được UBND huyện Đông Anh quyết định lựa chọn theo Điều 56 Luật Đấu giá



tài sản năm 2016, giao cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh ký hợp đồng thuê thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

### **11. Phê duyệt kết quả đấu giá**

Kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá thành công, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (nếu có); Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản đấu giá.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

**12.1.** Căn cứ quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Chi cục thuế huyện Đông Anh ra thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Nhà đầu tư trúng đấu giá. Việc nộp tiền trúng đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật và được quy định cụ thể tại Quy chế cuộc đấu giá.

**12.2.** Trường hợp sau khi trúng đấu giá, Chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch dẫn đến hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng tăng thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.

### **13. Một số quy định cụ thể khác**

#### **13.1. Điều kiện tổ chức cuộc đấu giá:**

Việc mở cuộc đấu giá phải tiến hành theo nguyên tắc:

- Có tối thiểu là 02 Nhà đầu tư là tổ chức kinh tế đủ điều kiện tham gia (theo quy định tại Mục 5.1, Phần II, Phương án này) và hồ sơ đăng ký đấu giá được xét duyệt đủ điều kiện hợp lệ,

- Đến thời điểm xác định điều kiện hoặc tại thời điểm mở cuộc đấu giá, nếu không đủ số lượng Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định thì Đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định tạm dừng tổ chức cuộc đấu giá, Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá hoặc chấp nhận chờ đợi cho đến khi đủ điều kiện tổ chức đấu giá.

#### **13.2. 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 Nhà đầu tư 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, nhà đầu tư 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;

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 văn bản thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và nhà đầu tư 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.

**14. Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thiện các thủ tục về dự án, đầu tư và xây dựng**

**14.1. Bàn giao lô đất:**

Sau khi nhà đầu tư nộp đủ tiền trúng đấu giá đất theo quy định, Chi cục Thuế huyện Đông Anh gửi Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh văn bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá. Sau khi nhận được văn bản xác nhận của Chi cục Thuế huyện Đông Anh, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ thuộc trách nhiệm của nhà đầu tư theo quy định, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao mốc giới lô đất đấu giá cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

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

**14.2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền bàn giao đất, nhà đầu tư trúng đấu giá liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh để được hướng dẫn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh hướng dẫn Nhà đầu tư lập hồ sơ và thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

**14.3. Hoàn thiện các thủ tục về dự án, đầu tư và xây dựng:**

Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư theo quy định.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định; thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng và tổ chức triển khai dự án theo quy định.

Đất được Nhà nước giao để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất

vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

**15. Trách nhiệm của các phòng, ban, UBND xã Tiên Dương và đơn vị liên quan**

**15.1. Phòng Tài chính Kế hoạch huyện Đông Anh:**

a) Có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban, đơn vị liên quan tham mưu hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm theo quy định.

b) Chủ trì phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh, Chi cục thuế huyện Đông Anh để đơn 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 theo quy định theo quy định.

c) Theo dõi số liệu tiền thu được từ đấu giá; tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền thù của những người vi phạm quy chế mà Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh không chi hết.

d) Tham gia xét duyệt điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá.

đ) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

**15.2. Phòng Quản lý đô thị huyện Đông Anh:**

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

b) Hướng dẫn nhà 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.

d) Tham gia xét duyệt điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá.

đ) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

**15.3. Phòng Tài nguyên môi trường huyện Đông Anh:**

a) Chủ trì, tham mưu trình UBND huyện Đông Anh phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất.

b) Có trách nhiệm phối hợp với các phòng, ban, đơn vị liên quan tham mưu hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm theo quy định.

c) Phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh và cơ quan chức năng tổ chức bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá trên bản đồ và thực địa.

d) Chủ trì phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

đ) Tham gia xét duyệt điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá.

e) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

**15.4. Phòng Tư pháp huyện Đông Anh:**

a) Tham gia xét duyệt điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá.

b) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

### **15.5. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh:**

a) Có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan tham mưu xây dựng Phương án đấu giá QSD đất và tổ chức thực hiện Phương án đấu giá QSD đất đúng quy định của pháp luật.

b) 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 theo nhiệm vụ được giao.

c) Có trách nhiệm phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan tham mưu hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm theo quy định.

d) Ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản. Tổ chức đấu giá tài sản xây dựng quy chế cuộc đấu giá làm cơ sở để tổ chức phiên đấu giá theo quy định của pháp luật.

đ. 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.

e) Phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội thực hiện thủ tục bàn giao mốc giới và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

g) Tham mưu, đề xuất UBND huyện Đông Anh các trường hợp hủy kết quả đấu giá theo quy định.

h) Tổ chức thanh quyết toán các khoản chi phí phục vụ công tác đấu giá bằng tiền bán hồ sơ mời đấu giá và tiền ngân sách cấp theo dự toán được duyệt.

i) Chủ trì, phối hợp với Tổ chức đấu giá tài sản, các phòng, ban, đơn vị liên quan tổ chức xét duyệt điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá.

k) Chủ trì, phối hợp với Tổ chức đấu giá tài sản, các phòng, ban, đơn vị liên quan tổ chức cuộc đấu giá theo quy định.

### **15.6. Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị huyện Đông Anh:**

— 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 về nhiệm vụ được giao.

### **15.7. Chi cục thuế huyện Đông Anh:**

a) Ra Thông báo và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho Nhà đầu tư trúng đấu giá;

b) Thông báo bằng văn bản cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh, Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đông Anh về kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư trúng đấu giá và các trường hợp Nhà đầu tư vi phạm nghĩa vụ tài chính trong thời gian 05 ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền.

**15.8. Công an huyện Đông Anh:** Thực hiện nhiệm vụ đảm bảo an ninh trật tự trước, trong, sau cuộc đấu giá; Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

**15.9. UBND xã Tiên Dương:**

a) 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 Tiên Dương có trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về nhiệm vụ được giao.

b) Tham gia giám sát cuộc đấu giá.

**15.10. Tổ chức đấu giá tài sản:**

Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng 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 quy định và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

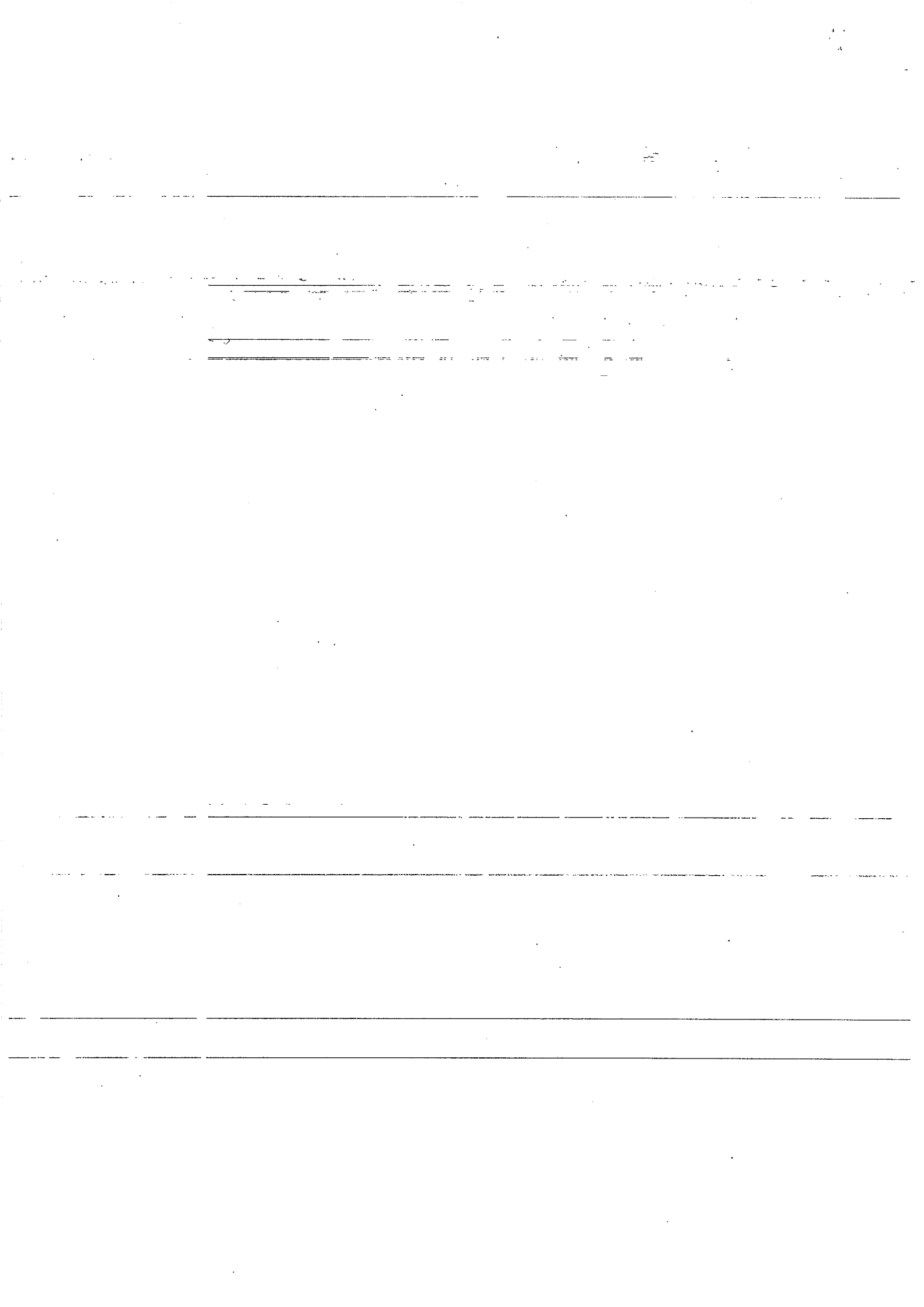
Phương án được UBND huyện Đông Anh phê duyệt là cơ sở để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, yêu cầu các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh để báo cáo UBND huyện Đông Anh xem xét giải quyết. /

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Linh



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÔNG ANH**

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

Số: 5589/QĐ-UBND

Đông Anh, ngày 01 tháng 9 năm 2020

### **QUYẾT ĐỊNH**

**V/v Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.**

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

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

*Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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 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; 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 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;*

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

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

*Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-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 Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/03/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;*



Căn cứ Quyết định số 06/2005/QĐ-UB ngày 18/01/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 15/02/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 253.320m<sup>2</sup> đất tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh cho Ban Quản lý dự án huyện Đông Anh thực hiện dự án đầu tư, GPMB và san nền sơ bộ khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B;

Căn cứ Văn bản số 2595/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/04/2019 của Sở Tài nguyên & Môi trường Hà Nội về việc bổ sung lô đất I-A1 trong khu đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B xã Tiên Dương, huyện Đông Anh vào Kế hoạch đấu giá của huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/06/2019 của Sở Tài chính Hà Nội về việc bãi bỏ Quyết định số 5226/QĐ-STC ngày 01/11/2010 của Sở Tài chính về việc phê duyệt kế quả trúng đấu giá QSD đất lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại Khu đất thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Căn cứ Văn bản số 1156/UBND-TCKH ngày 03/07/2019 của UBND huyện Đông Anh về việc giao nhiệm vụ thực hiện Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/6/2019 của Sở Tài chính và hoàn thiện hồ sơ pháp lý tổ chức đấu giá QSD đất lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đất thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 4966/QĐ-UBND ngày 14/08/2019 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá đất số 070920/CT-ĐGD-VVAI ngày 28/8/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư Hà Nội;

Xét đề nghị tại Văn bản số 486a/TNMT ngày 29/8/2020 của phòng Tài nguyên & Môi trường Huyện về việc đề nghị xác định giá khởi điểm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch Huyện tại Báo cáo thẩm định số 637/BC-TCKH ngày 01/9/2020 về việc phê duyệt giá khởi điểm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh,



**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đầu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, cụ thể như sau:

TT	Điểm đất	Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	I-A1	13.800.000	

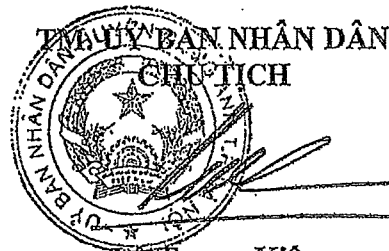
Thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đầu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đầu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND Huyện ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động, Ban Quản lý dự án ĐTXD Huyện có trách nhiệm tổng hợp, gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định, báo cáo UBND Huyện xem xét điều chỉnh theo quy định.

**Điều 2.** Ban Quản lý dự án ĐTXD có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

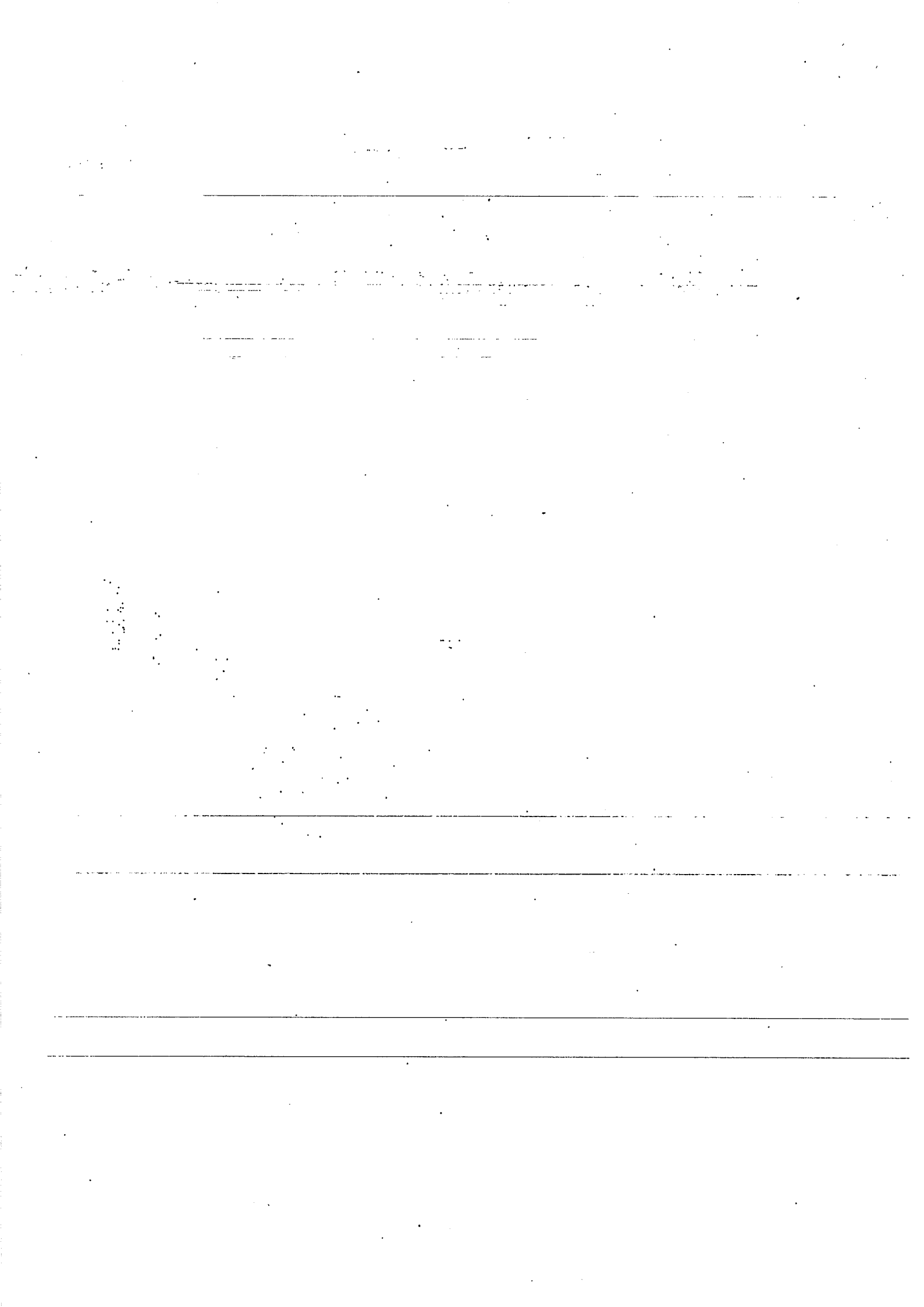
**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường, Quản lý đô thị, Kinh tế Huyện; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đông Anh; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Tiên Dương và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3; (T/h)
- Lưu.



Lê Trung Kiên



Số: 7339/QĐ-UBND

Đông Anh, ngày 28 tháng 10 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v Phê duyệt điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Đông Anh.**

**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 Đấu thầu năm 2013;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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; 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;*

*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 quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;*

*Căn cứ 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;*

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

*Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 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 văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;*



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

*Căn cứ Quyết định số 06/2005/QĐ-UB ngày 18/01/2005 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh (tỷ lệ 1/500);*

*Căn cứ Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 15/02/2007 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 253.320m<sup>2</sup> đất tại xã Tiên Dương huyện Đông Anh cho Ban Quản lý dự án huyện Đông Anh thực hiện dự án đầu tư, giải phóng mặt bằng và san nền sơ bộ khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B;*

*Căn cứ Văn bản số 2595/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/4/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc bổ sung Lô đất I-A1 trong khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B xã Tiên Dương, huyện Đông Anh vào Kế hoạch đấu giá 2019 huyện Đông Anh;*

*Căn cứ Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/6/2019 của Sở Tài chính Hà Nội về việc bãi bỏ Quyết định số 5226/QĐ-STC ngày 01/11/2010 của Sở Tài chính về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất Lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại Khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội;*

*Căn cứ Văn bản số 1156/UBND-TCKH ngày 03/7/2019 của UBND huyện Đông Anh về việc giao nhiệm vụ thực hiện Quyết định số 3650/QĐ-STC ngày 06/6/2019 của Sở Tài chính và hoàn thiện hồ sơ pháp lý tổ chức đấu giá QSD đất lô đất I-A1 để xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đất thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Đông Anh: số 4966/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất; số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá QSD đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.*

*Xét đề nghị của Phòng TN&MT Huyện tại Văn bản số 660/TNMT ngày 20/10/2020 về việc đề nghị điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Đông Anh;*

*Theo đề nghị của Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch Huyện tại Tờ trình số 297/TTr-TCKH ngày 26/10/2020.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Đông Anh về việc Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh thành nội dung cụ thể như sau:

“Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, cụ thể như sau:

TT	Điểm đất	Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	I-A1	13.800.000	

- Thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND Huyện ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động, Ban Quản lý dự án ĐTXD Huyện có trách nhiệm tổng hợp, gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định, báo cáo UBND Huyện xem xét điều chỉnh theo quy định.

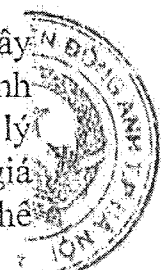
- Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác (nếu có), được xác định theo quy định trên cơ sở các chi phí: giải phóng mặt bằng, xây dựng (xây lắp), thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác nhà nước đầu tư vào Khu đấu giá phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh theo dự án được phê duyệt cho UBND huyện Đông Anh theo quy định. Dự kiến sơ bộ như sau:

+ Suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự kiến tính cho 01m<sup>2</sup> đất phân bổ là: 1.396.297 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác (nếu có) mà nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn trả dự kiến là: 1.396.297 đồng/m<sup>2</sup> x 1.960m<sup>2</sup> = 2.736.742.358 đồng.

Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền 2.736.742.358 đồng trong thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác (nếu có) mà nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn trả sẽ được xác định chính xác theo quy định sau khi dự án Giải phóng mặt bằng và san nền sơ bộ khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía bắc đường 23B, huyện Đông Anh và dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B, huyện Đông Anh được phê duyệt quyết toán. Nhà đầu tư sẽ được quyết toán chi phí hoàn trả trong vòng 45 ngày kể từ ngày có Quyết định phê



duyet quyết toán các dự án.”

**Điều 2.** Các nội dung khác không điều chỉnh tại Quyết định này thì thực hiện theo Quyết định số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Đông Anh.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND & UBND Huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường Huyện; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Đông Anh; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND xã Tiên Dương và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./✓

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

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



Nguyễn Anh Dũng

Số: 48-01/2020/QCĐG

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2020

## **QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, 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;
- Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội v/v thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất 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 4966/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 7339/QĐ-UBND ngày 28/10/2020 của UBND huyện Đông Anh v/v điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 5589/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất I-A1 thuộc dự án Xây



dụng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đầu giá QSD đất phía Bắc đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh;

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành Quy chế cuộc đấu giá thay thế Bản Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội số 48/2020/QCDG ngày 08/10/2020, cụ thể như sau:

## 1. Khu đất đấu giá:

### 1.1. Thông tin khu đất đấu giá:

Lô đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội với những chỉ tiêu quy hoạch cụ thể như sau:

TT	Ký hiệu lô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Tầng cao trung bình	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất
1.	I-A1	5.310	1.960	9.800	5	37	1,85

Chi tiết thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt.

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

- **Diện tích 1.960m<sup>2</sup> đất xây dựng:** là diện tích đất để xây dựng nhà ở cao tầng để bán. Là diện tích đất thu tiền trúng đấu giá.

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

- **Diện tích 3.350m<sup>2</sup> còn lại trong lô đất:** Là đất làm sân, đường, trồng cây xanh và hạ tầng khác theo quy hoạch, gồm 2 phần diện tích:

+ Phần diện tích vỉa hè, đường giao thông của khu đấu giá (352,5m<sup>2</sup>): Theo quy hoạch đã được đầu tư xây dựng, Nhà nước quản lý sử dụng chung.

+ Phần diện tích còn lại nằm trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của lô đất (2.997,5m<sup>2</sup>): Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực, sau khi hoàn thành đầu tư sẽ được quản lý sử dụng chung theo quy định.



### **1.3. Tổng mức đầu tư dự án:**

Tổng mức đầu tư dự án được xác định dựa trên các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết lô đất đã được phê duyệt, suất vốn đầu tư xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng và tiền sử dụng đất.

Tổng mức đầu tư dự án được tính theo quy định là: 94.921.554.867 đồng (Bằng chữ: Chín mươi tư tỷ, chín trăm hai mươi một triệu, năm trăm năm mươi tư nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng).

### **2. Giá khởi điểm:**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất: 27.048.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu đồng)**

- **Giá khởi điểm của vòng đấu thứ hai trở đi (Căn cứ điểm 7.2 mục 7 Phương án đấu giá đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt):** Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng trước liền kề. Trong trường hợp tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm một bước giá.

**3. Bước giá (áp dụng cho tất cả các vòng đấu): 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng).**

**4. Tiền hồ sơ: 1.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một hồ sơ).**

**5. Khoản tiền đặt trước: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng).**

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

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

- Phương thức đấu giá: trả giá lên.

- Cách thức tổ chức đấu giá: Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành nhiều vòng và tối thiểu phải qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến không còn Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì Nhà đầu tư cuối cùng có mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá. Thời gian viết và bỏ giá cho 01 vòng đấu giá không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).

### **7. Điều kiện tham gia đấu giá**

a. Đối tượng tham gia đấu giá:

Tổ chức kinh tế (Sau đây gọi là Nhà đầu tư) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều 55 Luật đất đai và phải bảo đảm các điều kiện đầu tư, điều kiện giao đất theo quy định pháp luật và theo quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử

dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt.

b. Người tham gia đấu giá

Là người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư hoặc người được uỷ quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Tổ chức đấu giá tài sản trước ngày mở cuộc đấu giá.

Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo uỷ quyền thì cần phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ). Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận uỷ quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận uỷ quyền của 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):**

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá được kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày trước ngày tổ chức cuộc đấu giá. Thời gian kiểm tra thực địa khu đất: Thực hiện theo Thông báo mời đấu giá.

**9. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- Thời gian và địa điểm: theo Thông báo mời đấu giá phát hành công khai.
- Tiền hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một hồ sơ).

Người mua hồ sơ phải mang Giấy giới thiệu của tổ chức khi đến mua hồ sơ.

- Đăng ký tham gia đấu giá: Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ hoặc gửi bằng thư đảm bảo tới Tổ chức đấu giá tài sản.

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng).
- 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: 2121 00 02 35 3333*

*Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tây Hồ.*

Nội dung chuyển khoản: “...*Tên Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá, MS doanh nghiệp ...*” nộp tiền đặt trước đấu giá QSD để thực hiện dự án tại lô đất I-A1 khu đất phía Bắc đường 23B xã Tiên Dương, huyện Đông Anh.

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

a. Giấy giới thiệu/Giấy ủy quyền của Nhà đầu tư tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư).

b. Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản phát hành hồ sơ mời đấu giá): Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải ghi rõ tên tổ chức, địa chỉ, họ tên người đại diện và các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên đóng dấu.

c. Bản sao chứng thực giấy Đăng ký kinh doanh/Đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ doanh nghiệp (Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có ngành nghề kinh doanh bất động sản).

d. Bản sao có chứng thực chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu (còn thời hạn) của người đại diện tham gia cuộc đấu giá (phải xuất trình bản gốc để đối chiếu); Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có); Trường hợp chứng minh nhân dân/căn cước công dân hoặc hộ chiếu của Người đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại.

e. Bản sao chứng từ xác định tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (thời gian nộp tiền đúng theo quy định tại thông báo mời đấu giá).

f. Bảo đảm điều kiện về vốn để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật:

- Hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện thực hiện dự án theo quy định pháp luật (do nhà đầu tư lập và chịu trách nhiệm trước pháp luật) là bản gốc hoặc bản sao chứng thực các tài liệu sau: Báo cáo tài chính của năm liền kề trước năm tổ chức đấu giá đã được đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán theo quy định. Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp mới thành lập dưới 06 tháng tính đến ngày nộp hồ sơ đấu giá (không có báo cáo tài chính được kiểm toán) thì yêu cầu phải có hồ sơ chứng minh việc thực hiện góp vốn điều lệ theo quy định của Luật Doanh nghiệp kèm theo xác nhận số dư tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng với kỳ hạn gửi ít nhất 06 tháng và thời gian gửi tiền tối thiểu trước ngày nộp hồ sơ đấu giá ít nhất 30 ngày hoặc chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp (chứng thư phải còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký đấu giá).

Đối với dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B

tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thì Nhà đầu tư phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án **không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án**, cụ thể là:  $20\% \times 94.921.554.867 \text{ đồng} = 18.984.310.973 \text{ đồng}$  và được làm tròn là: **19.000.000.000 đồng** (bằng chữ: Mười chín tỷ đồng).

Đồng thời vốn của chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án Nhà đầu tư đang thực hiện.

- Bản chính danh mục các dự án đầu tư mà Nhà đầu tư đang thực hiện tính đến thời điểm nộp hồ sơ (thông tin cụ thể về số lượng các dự án, thời gian tiến độ thực hiện dự án, quy mô tính chất từng dự án, tổng mức đầu tư dự án, khối lượng dự án đã thực hiện, khối lượng dự án chưa thực hiện,...). Nhà đầu tư cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin kê khai chính xác, trung thực.

- Bản chính Giấy cam kết của tổ chức tín dụng về cho Nhà đầu tư vay vốn để thực hiện dự án.

- Bản chính Giấy cam kết của Nhà đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Bản chính văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với chủ đầu tư; thời điểm xác nhận không sớm hơn thời điểm phát hành hồ sơ mời đấu giá.

- Tài liệu chứng minh có đủ điều kiện về năng lực kỹ thuật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tương tự để bán hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật (ví dụ: Tài liệu thể hiện Nhà đầu tư có kinh nghiệm từng thực hiện dự án xây dựng nhà ở cao tầng, biệt thự, nhà liền kề có tính chất quy mô tương đương trên địa bàn thành phố;...).

g. 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.

Hồ sơ tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại trụ sở Tổ chức đấu giá tài sản 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, 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).

**11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:** Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư 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.

**12. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:** Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá của UBND huyện Đông Anh.

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

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

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách Nhà đầu tư 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 đấu giá;
- Phát phiếu cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của Nhà đầu tư tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu đấu 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 bằng hình thức bỏ phiếu nhiều vòng trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành qua 03 vòng đấu bắt buộc và một hoặc nhiều vòng đấu giá tiếp theo cho đến khi không còn Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì Nhà đầu tư cuối cùng có

mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá. Thời gian viết và bỏ giá cho 01 vòng đấu giá không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá).

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu đấu giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu, Đấu giá viên kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về, công bố từng phiếu đấu giá, mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu với giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá. Tiếp tục phát phiếu cho những nhà đầu tư tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn nhà đầu tư trả giá cao hơn.

- Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà:

+ Tất cả những nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không bỏ giá tiếp thì lấy kết quả của Nhà đầu tư có giá bỏ hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định Nhà đầu tư trúng giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, có nhiều Nhà đầu tư bỏ giá bằng nhau và là giá bỏ hợp lệ cao nhất thì tổ chức cho những Nhà đầu tư này bốc thăm để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá.

+ Trường hợp nhà đầu tư trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Nhà đầu tư rút lại giá đã trả sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt.

- Nhà đầu tư tham gia cuộc đấu giá phải tham gia qua 03 vòng đấu bắt buộc, nếu Nhà đầu tư tham gia đấu giá mà không tham gia hết 03 vòng đấu bắt buộc thì coi như vi phạm phương án đấu giá (trừ trường hợp tại vòng đấu thứ hai hoặc thứ ba của 03 vòng đầu tiên bắt buộc mà Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất của vòng đấu lớn hơn giá khởi điểm của vòng đấu từ 03 lần bước giá trở lên thì các nhà đầu tư khác có quyền viết vào phiếu đấu giá là “không tiếp tục tham gia” mà không bị coi là vi phạm quy định trong Phương án. Trường hợp này xác định Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất đã nêu là nhà đầu tư trúng đấu giá). Trường hợp sau 03 vòng đấu bắt buộc, đến 01 vòng đấu bất kỳ, Nhà đầu tư tham gia đấu giá từ chối không tham gia đấu giá thì phải viết vào phiếu đấu giá là “không tiếp tục tham gia”, không được nói bằng lời.

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

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

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu treo của tổ chức đấu giá tài sản) 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 nhà đầu tư 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. Nhà đầu tư đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp nhà đầu tư không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

### **b. Xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá:**

- Nhà đầu tư trúng giá là Nhà đầu tư có giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được Đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

- Trường hợp sau khi kết thúc 03 vòng đấu bắt buộc, ở các vòng đấu tiếp theo nếu đến một vòng bất kỳ mà tất cả những nhà đầu tư tham gia đấu giá đều không bỏ giá tiếp thì lấy kết quả của nhà đầu tư có giá bỏ hợp lệ cao nhất ở vòng trước liền kề để xác định nhà đầu tư trúng giá. Nếu tại vòng đấu trước liền kề, có nhiều nhà đầu tư bỏ giá bằng nhau và là giá bỏ hợp lệ cao nhất thì tổ chức cho những nhà đầu tư này bốc thăm để xác định Nhà đầu tư trúng đấu giá.

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

### **c. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng đấu giá**

- Nhà đầu tư trúng đấu giá có các quyền sau đây:

+ Được công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định

+ Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai

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

- Nhà đầu tư 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 phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và Thông báo nộp tiền trúng đấu giá.

+ Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác (nếu có) theo quy định và trong thời hạn nộp tiền

trúng đấu giá. Dự kiến chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác (nếu có) mà nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn trả là: **2.736.742.358** đồng (bằng chữ: *Hai tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng*). Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác (nếu có) mà nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn trả sẽ được xác định chính xác theo quy định sau khi dự án Giải phóng mặt bằng và san nền sơ bộ khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía bắc đường 23B, huyện Đông Anh và dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B, huyện Đông Anh được phê duyệt quyết toán. Nhà đầu tư sẽ được quyết toán chi phí hoàn trả trong vòng 45 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt quyết toán các dự án.

+ Thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

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:

- Trường hợp nhà đầu tư trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề trước đó là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành.

- Trường hợp Nhà đầu tư đã trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà rút lại giá đã trả trước khi Người điều hành cuộc đấu giá công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá thì cuộc đấu giá đối với khu đất này coi như không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là nhà đầu tư trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng khi sau đó không còn nhà đầu tư tiếp tục tham gia đấu giá).

Nhà đầu tư rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá.

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Khi người điều hành cuộc đấu giá điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá mà Nhà đầu tư này từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì lô đất coi như đấu giá không thành (vì đối với hình thức đấu giá bỏ phiếu nhiều vòng, chỉ xác định là Nhà đầu tư trúng đấu giá khi là nhà đầu tư trả giá cao nhất tại vòng đấu cuối cùng mà không còn Nhà đầu tư nào khác tiếp tục tham gia đấu giá)

Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá.

### **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, Nhà đầu tư trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

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

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

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (ngoại trừ thông tin về giá trả), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn

thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.

- Người tham gia đấu giá không nộp phiếu đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không ghi mức giá trả bằng số hoặc bằng chữ trên phiếu đấu giá.

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

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

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

Căn cứ quyết định của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kết quả đấu giá, Chi cục Thuế huyện Đông Anh có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá.

Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định về nộp tiền sử dụng đất và theo Thông báo của cơ quan thuế, cụ thể: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của Cơ quan Thuế, nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo; quá thời hạn này, nhà đầu tư trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo; Hết thời hạn này mà Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì đồng nghĩa là tự nguyện thỏa thuận với người có tài sản về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp này, cơ quan thuế gửi văn bản đến đơn vị tổ chức việc đấu giá Quyền sử dụng đất về việc Nhà đầu tư không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường, trình UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, số tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định; số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất hay trượt giá.

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

Đơn vị có tài sản bán đấu giá (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức đấu giá chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục đấu giá,

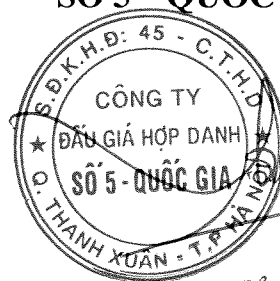
mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

#### **24. Tổ chức thực hiện:**

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Bản Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội số 48/2020/QCĐG ngày 08/10/2020 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia.

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./.

#### **CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA**



PHÓ GIÁM ĐỐC

*Cào Chu Minh Nguyệt*





Số: 48-01/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2020

## NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội*

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

1. Nhà đầu tư 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 người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư hoặc người được ủy quyền hợp pháp. 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 kể từ ngày ký và thay thế Nội quy phòng đấu giá cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô I-A1 thuộc dự án: Xây dựng HTKT khu đất xây dựng nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường 23B tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội số 48-01/NQ-ĐG ngày 08/10/2020 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia. Nội quy này có hiệu lực trong suốt quá trình tổ chức cuộc đấu giá. Đề nghị những người tham gia đấu giá, các vị đại diện khách mời giám sát cuộc đấu giá, Đấu giá viên được phân công điều hành cuộc đấu giá và những cá nhân, tổ chức khác có liên quan tuân thủ, thực hiện nghiêm nội quy cuộc đấu giá./.

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



PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Trần Chu Minh Nguyệt*

