

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐẤU GIÁ VIỆT NAM (VNA.,PAC)**

Địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng,  
phường Phúc Đồng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.3984 2728 / Fax: 024.3984 2738 / hotline: 0976 448 446

Email: [info@daugiavietnam.vn](mailto:info@daugiavietnam.vn) / Web: [daugiavietnam.vn](http://daugiavietnam.vn)



# HỒ SƠ MỜI ĐẤU GIÁ

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI CÁC ĐIỂM: KHU ĐỒNG  
TRƯỚC XÓM 4, XÃ LIÊN MẠC (ĐỢT 7) VÀ ĐIỂM XI  
THÔN YÊN VINH, XÃ THANH LÂM (KÝ HIỆU:  
27, 28, 29), HUYỆN MÊ LINH, TP HÀ NỘI**

(Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: **500.000 đồng/hồ sơ**)

**HỒ SƠ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN ĐƯỢC ĐĂNG TẢI CÔNG KHAI  
THEO QUY ĐỊNH, ĐỀ NGHỊ CÁC KHÁCH HÀNG THAM  
KHẢO KỸ TRƯỚC KHI NỘP HỒ SƠ ĐĂNG KÝ  
THAM GIA ĐẤU GIÁ**

*(Hồ sơ đã mua miễn trả lại)*

Hà Nội, năm 2024

## MỤC LỤC HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
2	Đơn đăng ký tham gia đấu giá, Phiếu trả giá, Giấy ủy quyền (mẫu)
3	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
4	Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quy chế cuộc đấu giá
6	Danh mục thửa đất và sơ đồ khu đất

## THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại các điểm: Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc (đợt 7); điểm XI (ký hiệu: 27, 28, 29), thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội

Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh kính mời các Nhà đầu tư có đủ các điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

**1. Tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Đơn vị có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh - Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản): Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam - Trụ sở: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội.

**2. Danh mục thửa đất, hình thức, phương thức đấu giá:**

Tên dự án	Ký hiệu thửa đất đấu giá	Diện tích	Hình thức ĐG	Phương thức ĐG
Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (đợt 7)	24 thửa đất tại đây LK1, LK3, LK4, BT1,	Các thửa đất có diện tích từ 95,0 m <sup>2</sup> đến 263,2 m <sup>2</sup>	Tổ chức đấu giá từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng (01 lần) đấu	Phương thức trả giá lên
Điểm XI, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm	03 thửa đất tại điểm XI (ký hiệu: 27, 28, 29)	Các thửa đất có diện tích từ 84,53 đến 163,99 m <sup>2</sup>		

- Mục đích sử dụng: Đất ở;

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

**3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá, đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

a. Thời gian phát hành, bán và tiếp nhận hồ sơ: Từ ngày 04/4/2024 đến 23/4/2024 (giờ hành chính, trừ ngày nghỉ lễ theo quy định) tại:

- Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh - Khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, TP. Hà Nội.

- Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam - Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội - ĐT: 0243.984.2728.

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

Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản: <http://dgtts.moj.gov.vn/>;  
Công thông tin điện tử UBND huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội:  
<http://www.melinh.hanoi.gov.vn/>.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được in, tải miễn phí theo quy định của Quyết định 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội.

- Đối tượng tham gia đấu giá: Cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Cá nhân người Việt Nam từ 18 tuổi trở lên thuộc đối tượng tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

c, Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước và tiền hồ sơ tham gia đấu giá: (Chi tiết tại bảng kê đính kèm Thông báo).

- Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá: **200.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

d, Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: từ 08h00 ngày 23/4/2024 đến 08h30 ngày 25/4/2024 (khách hàng có thể tự nguyện nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá trước thời gian trên và vẫn được xác định là hợp lệ).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: chuyển khoản hoặc nộp tiền vào một trong các tài khoản Ngân hàng của tổ chức đấu giá theo thông tin sau:

Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

+ Số tài khoản: 0511.666.88888 tại: Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: 1110.0287.9654 tại: Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: 1605636868 tại: Ngân hàng BIDV Chi nhánh Sở giao dịch 3.

Nội dung: "Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/Hộ chiếu" nộp tiền đặt trước đấu giá đối với "số lượng thửa đất" tại xã ".....", huyện Mê Linh.

Ví dụ: Nguyễn Văn A (0123456789) nộp tiền đặt trước đấu giá đối với "01" tại xã "Liên Mạc", huyện Mê Linh.

\* Lưu ý: Thời gian nộp tiền đặt trước tính đến 08h30' ngày 25/4/2024.

**Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển khoản nộp và nhận lại khoản tiền đặt trước do khách hàng chịu theo quy định của Ngân hàng.**

e, Phương thức nộp hồ sơ:

Người tham gia nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam) qua 02 hình thức:

- Nộp trực tiếp tại: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh (Địa chỉ: khu Trung tâm hành chính huyện, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

- Nộp trực tiếp hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam (địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội).

\* **Lưu ý:** Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo ngoài phong bì phải ghi rõ: Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá QSD đất ở đối với “số lượng” thửa đất tại “tên khu đất”, thuộc “xã”, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội và phải được nhận trước 17h00’ ngày 23/4/2024. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00’ ngày 23/4/2024 sẽ không được tiếp nhận.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 15/4/2024 và 16/4/2024 (giờ hành chính).

**5. Thời gian, địa điểm đấu giá:**

- Thời gian tổ chức đấu giá (dự kiến): **14h00 ngày 26/4/2024 (Thứ Sáu).**

- Địa điểm (dự kiến): tại Hội trường Trung tâm Văn hóa Thông tin và Thể thao huyện Mê Linh.

\* **Lưu ý:** Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng phạm vi, công việc được ủy quyền.

- Khách hàng tham gia cuộc đấu giá có mặt tại địa điểm tổ chức đấu giá vào hồi **13 giờ 15 phút để làm thủ tục vào hội trường đấu giá.**

Mọi chi tiết xin liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh hoặc Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam để được hướng dẫn, tư vấn và hỗ trợ.

Điện thoại: - Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh: 0243.523.5018.

- Công ty đấu giá hợp danh đấu giá Việt Nam: 0243.984.2728./.

**Nơi nhận:**

- Công thông tin ĐTQG về ĐGTS;
- Công TTĐT UBND huyện Mê Linh;
- Trung tâm PTQĐ huyện Mê Linh;
- UBND các xã: Liên Mạc, Thanh Lâm;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.



**Nguyễn Thị Thu Giang**

4  
NG  
HỘ  
UG  
TN  
N-

**BẢNG KÊ CHI TIẾT CÁC THỬA ĐẤT ĐÁU GIÁ TẠI KHU ĐỒNG  
TRƯỚC XÓM 4, THÔN XA MẠC, XÃ LIÊN MẠC, HUYỆN MÊ LINH**  
(Đính kèm theo Thông báo mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất số 690/2024/TB-  
DGVN ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam)

STT	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Tổng tiền theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)
<b>DÃY LK 1</b>						
1	LK1-13	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
2	LK1-14	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
3	LK1-16	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
<b>DÃY LK 3</b>						
4	LK3-14	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
5	LK3-15	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
6	LK3-16	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
7	LK3-17	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
8	LK3-19	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
9	LK3-21	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
<b>DÃY LK 4</b>						
10	LK4-11	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
11	LK4-12	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
12	LK4-13	95,0	19.900.000	1.890.500.000	378.100.000	500.000
<b>DÃY BT 1</b>						
13	BT1-01	249,8	20.500.000	5.120.900.000	1.024.180.000	500.000
14	BT1-02	263,2	18.400.000	4.842.880.000	968.570.000	500.000
15	BT1-03	164,8	20.500.000	3.378.400.000	675.680.000	500.000
16	BT1-04	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000
17	BT1-05	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000

// C/ Y/ C/ //  
DAR  
M/ 4/

<b>STT</b>	<b>Thửa đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Giá khởi điểm (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tổng tiền theo giá khởi điểm (đồng)</b>	<b>Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)</b>	<b>Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ)</b>
18	BT1-06	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000
19	BT1-07	170,0	19.400.000	3.298.000.000	659.600.000	500.000
20	BT1-08	171,7	20.500.000	3.519.850.000	703.970.000	500.000
21	BT1-09	164,8	18.400.000	3.032.320.000	606.460.000	500.000
22	BT1-10	171,9	18.400.000	3.162.960.000	632.590.000	500.000
23	BT1-11	174,0	18.400.000	3.201.600.000	640.320.000	500.000
24	BT1-12	190,4	18.400.000	3.503.360.000	700.670.000	500.000

**BẢNG KÊ CHI TIẾT CÁC THỬA ĐẤT ĐAU GIÁ TẠI ĐIỂM X1,  
THÔN YÊN VINH, XÃ THANH LÂM, HUYỆN MÊ LINH**

*(Đình kèm theo Thông báo mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất số 690/2024/TB-ĐGVN  
ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam)*

STT	Suất đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Tiền mua hồ sơ tham gia (đồng/hồ sơ)	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm (03 thửa)</b>						
1	Lô 27	84,53	28.900.000	488.580.000	500.000	200.000
2	Lô 28	95,12	25.700.000	488.910.000	500.000	200.000
3	Lô 29	163,99	28.900.000	947.860.000	500.000	200.000





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

**Kính gửi: - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh;  
- Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.**

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

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

..... cấp ngày ..... tháng ..... năm.....

Địa chỉ thường trú:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Số tài khoản (“CHÍNH CHỦ” - nếu có): .....

Mở tại Ngân hàng: .....

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với **thửa đất có ký hiệu:**

....., tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội theo: Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số 690/2024/TB-ĐGVN ngày 01/4/2024 và Quy chế cuộc đấu giá số 379.1/QC-ĐGVN ngày 29/3/2024 của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.

Tôi cam kết:

1. **Tất cả các thông tin kê khai trên Đơn đăng ký là đúng sự thật.**

2. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 3393/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 và số 6508/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND huyện Mê Linh.

3. Thực hiện nghiêm túc nội quy, Quy chế phiên đấu giá do đơn vị tổ chức phiên đấu giá và tổ chức đấu giá chuyên nghiệp ban hành;

4. Tự nguyện không nhận tiền lãi phát sinh từ khoản tiền đặt trước.

5. Chủ động đi kiểm tra thực địa, chấp nhận hiện trạng thực tế và không có bất cứ ý kiến gì về tài sản đưa ra đấu giá.

6. Nếu trúng đấu giá, tôi xin nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và chấp hành các quy định liên quan khác của pháp luật về quản lý, sử dụng đất. Trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy kết quả trúng đấu giá mà không có bất kỳ khiếu nại nào./.

**Lưu ý:** Người tham gia đấu giá phải tự  
bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá  
theo quy định.

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2024

**Người đăng ký tham gia đấu giá**

(Ký và ghi rõ họ tên)

## PHIẾU TRẢ GIÁ

Quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc,  
xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (Đợt 7)

Kính gửi: - Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh;  
- Công ty ĐGHD Đấu giá Việt Nam.

Tên khách hàng: .....

Số CCCD: ..... ; Ngày cấp: ..... ; Nơi cấp: .....

HKTT: .....

Mã số thẻ tham dự đấu giá:

Người được ủy quyền (nếu có) : .....

(Số CMND:.....Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....)

Khu đất đấu giá QSD đất gồm: 24 thửa đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Thửa đất đăng ký đấu giá có ký hiệu: **LK1-13**

Giá khởi điểm: **19.900.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Hai mươi hai triệu một trăm nghìn đồng trên một mét vuông)

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

Giá trả: ..... đồng/m<sup>2</sup>

(Viết bằng chữ: .....

.....)

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá và thực hiện đúng các quy định của Quy chế bán đấu giá, Nội quy phiên đấu giá và các quy định pháp luật liên quan.

Mê Linh, ngày 26 tháng 4 năm 2024

**Người tham gia đấu giá**

(Ký, ghi rõ họ tên)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**  
-----oO-----

....., ngày.....tháng.....năm 2024

**GIẤY ỦY QUYỀN**

Tên họ gia đình/cá nhân:.....  
Giấy CCCD số:.....ngày cấp:.....Nơi cấp:.....  
Địa chỉ:.....  
Điện thoại liên hệ:.....  
Người đại diện:.....  
Lý do: Không thể tham dự trực tiếp được phiên đấu giá.....  
..... nay tôi:

**ỦY QUYỀN CHO:**

Ông (Bà):.....  
Giấy CCCD số:.....ngày cấp:.....Nơi cấp:.....  
Địa chỉ:.....  
Điện thoại liên hệ:.....

Thay tôi tham dự phiên đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại xã .....  
gồm những công việc sau:

1. Làm thủ tục tham dự phiên đấu giá (xuất trình CCCD, giấy ủy quyền, mã số KH).
2. Trực tiếp tham dự phiên đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ký nhận vào phiếu trả giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu.
3. Toàn quyền quyết định việc trả giá, ký nhận vào bản đồ và giấy xác nhận trúng đấu giá trong trường hợp được xác định là người trúng đấu giá.
- 4.....
- 5.....

Ông (Bà):..... có nghĩa vụ thực hiện đúng nội quy, Quy chế bán đấu giá QSD đất tại phiên đấu giá ngày.....tháng.....năm....., không được ủy quyền lại cho người khác và có trách nhiệm thông báo kết quả đấu giá cho người ủy quyền./.

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

**Người ủy quyền**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**Xác nhận của UBND xã/phường/thị trấn hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 5241 /QĐ - UBND

Mê Linh, ngày 08 tháng 8 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 161 thửa đất tại Khu Đồng Trục xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH**

Căn cứ các Luật: Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 26/12/2019 của HĐND thành phố Hà Nội về việc thông qua bảng giá đất các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 30/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 về việc ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 47/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 theo quy định của Pháp luật làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của ban quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 07/2023/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của UBND Thành phố sửa đổi Điều 1 Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND Thành phố về việc 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 các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 1616/QĐ-UBND ngày 20/03/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 75.617,6m<sup>2</sup> đất tại điểm Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất; số 3475/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc ủy quyền các nội dung thuộc trách nhiệm của UBND Thành phố liên quan đến việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công văn số 8118/UBND-KH&ĐT ngày 11/10/2010 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều kiện bố trí kế hoạch chuẩn bị đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá tại xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; Công văn số 3858/UBND-ĐT ngày 08/8/2017 của UBND Thành phố về việc thẩm định, phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Công văn số 720/VQH -T3 ngày 25/5/2011 của Viện quy hoạch Hà Nội về số liệu hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, Xóm 4, thôn Xa Mạc (X1), xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Quyết định số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Văn bản số 7061/HDLN: STC-STNMT-SXD-CT ngày 23/10/2019 của Liên ngành: Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Xây dựng - Cục Thuế thành phố Hà Nội hướng dẫn về việc xác định giá khởi điểm đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt dự án: Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 1335/QĐ-UBND ngày 06/6/2019 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất tại Khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND huyện Mê

Lĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh cụ bộ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh; số 4704/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và quyết định giá khởi điểm đấu giá QSD đất đối với trường hợp khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thuộc đô thị, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá ngày 07/8/2023 về việc thẩm định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 thửa đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 155/TB-UBND ngày 08/8/2023 về Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND huyện tại cuộc họp nghe báo cáo về việc thẩm định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 thửa đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Xét đề nghị của Hội đồng thẩm định giá đất tại Tờ trình số 180/TTr-HDTĐGD ngày 08/8/2023.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất đối với 161 thửa đất tại Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, cụ thể như sau:

STT	Khu đất đấu giá Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh	Vị trí theo QĐ 30/2019/QĐ-UBND	Giá đất cụ thể (làm tròn) (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Các Lô liền kề (LK1 - LK3 - LK4 - LK7 - LK8 - LK9 - LK10)		
1	Nhóm 1 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 14m. Gồm các lô: LK1-02 đến LK1-10; LK3-02 đến LK3-10; LK4-02 đến LK4-06; LK7-02 đến LK7-10; LK8-02 đến LK8-10.	Vị trí 2 đường tính lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.700.000
2	Nhóm 2 - Các lô góc 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 14m và 7m. Gồm các lô: LK1-01; LK3-01; LK4-01; LK7-01; LK8-01.	Vị trí 2 đường tính lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	22.100.000

*(Chữ ký)*

3	Nhóm 3 - Các lô góc 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 14m và 4m. Gồm các lô: LK1-11; LK3-11; LK4-07; LK7-11; LK8-11.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	21.800.000
4	Nhóm 4 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 7m. Gồm các lô: LK1-13 đến LK1-21; LK3-13 đến LK3-21; LK4-09 đến LK4-13; LK7-13 đến LK7-21; LK8-13 đến LK8-21; LK9-02 đến LK9-06; LK10-02 đến LK10-08; LK9-09 đến LK9-13; LK10-11 đến LK10-17.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	19.900.000
5	Nhóm 5 - Các lô góc 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 7m. Gồm các lô: LK1-12; LK3-12; LK4-08; LK7-12; LK8-12; LK10-01; LK10-10.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.600.000
6	Nhóm 6 - Các lô góc có 2 mặt tiếp giáp đường nội bộ 7m và 4m. Gồm các lô: LK1-22; LK3-22; LK4-14; LK7-22; LK8-22; LK9-07; LK9-01; LK9-14; LK9-08; LK10-09; LK10-18.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.400.000
II	<b>Các Lô biệt thự (BT1- BT2- BT3)</b>		
7	Nhóm 7 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 7m. Gồm các lô: BT1-04 đến BT1-07, BT2-02 đến BT2-04, BT3-02 đến BT3-09.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	19.400.000
8	Nhóm 8 - Các lô góc tiếp giáp đường nội bộ 7m và 4m. Gồm các lô: BT1-01; BT1-03; BT1-08; BT2-01; BT2-05; BT3-01; BT3-10.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	20.500.000
9	Nhóm 9 - Các lô thường tiếp giáp đường nội bộ 4m. Gồm các lô: BT1-02; BT1-10; BT1-11; BT1-09; BT1-12.	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 308 - đoạn thuộc địa phận các xã Tiến Thắng, xã Liên Mạc	18.400.000

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND 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 thì Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm tổng hợp gửi phòng

Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch xem xét, báo cáo UBND huyện điều chỉnh theo quy định;

**Điều 2.** Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện theo quy định trước khi tổ chức đấu giá;

**Điều 3.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND & UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Sóc Sơn - Mê Linh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Mê Linh; Giám đốc Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- UBND Thành phố (để b/cáo);
- Sở Tài chính (để b/cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Các PCT UBND huyện;
- Như điều 3 (để thực hiện);
- CPVP;
- Lưu VT *ph*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KẾ CHỨC TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Khương



*ph*



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 3393/QĐ-UBND

Mê Linh, ngày 29 tháng 5 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại  
khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, Mê Linh, Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;*

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

*Căn cứ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;*

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

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về Giá đất; số 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 quy định một số nội dung về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 Quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; số 724/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mê Linh; số 1616/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 về việc giao 75.617,6 m<sup>2</sup> đất tại điểm khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;*

Căn cứ Kế hoạch số 85/KH-UBND ngày 30/3/2021 của UBND Thành phố về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021-2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; số 1764/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 về điều chỉnh dự án khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 82/KH-UBND ngày 13/02/2023 về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn huyện Mê Linh;


Xét Tờ trình số 156 /TTr-TNMT ngày 26/5/2023 của phòng Tài nguyên và Môi trường và Văn bản số 212/PTQĐ-HC ngày 17/5/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất,

### QUYẾT ĐỊNH:


**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập ngày 17/5/2023. (Có phương án chi tiết kèm theo)

**Điều 2.** Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tham mưu, lựa chọn, ký kết hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức công tác đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng tiến độ, quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý đô thị, Tư pháp, Thanh tra huyện, Giám đốc Kho bạc nhà nước Mê Linh, Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn- Mê Linh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Liên Mạc, Tổ chức đấu giá tài sản (thực hiện đấu giá QSD đất) và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận:

- Đ/c Chủ tịch UBND huyện (để b/c);
- Như Điều 3 (để t/hiện);
- Lưu: VT.TNMT. 

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



  
Lê Văn Khương

PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
<b>THẨM ĐỊNH</b>
Theo văn bản số.../.../.../...
Ngày.../.../... năm 2015

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

Mê Linh, ngày 11 tháng 5 năm 2023

### PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên**

**Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội**

(Kèm theo Văn bản số 212/PTQD-HC ngày 17/5/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất)

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu 2013;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về Giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 01/2017/NĐ-CP ngày 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp quy định về chương trình khung của khóa đào tạo nghề đấu giá, cơ sở đào tạo nghề đấu giá, việc tập sự và kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá và biểu mẫu trong lĩnh vực đấu giá tài sản; số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc

TRƯỞNG  
TIN ANH  
LÝ

cho thuê đất; số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Hướng dẫn liên ngành số 7061/HDLN:STC-STNMT-SXD-CT ngày 23/10/2019 của Liên ngành Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 quy định một số nội dung về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 Quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; số 724/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mê Linh; số 1616/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 về việc giao 75.617,6 m<sup>2</sup> đất tại điểm khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Kế hoạch số 85/KH-UBND ngày 30/3/2021 của UBND Thành phố về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021-2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 8118/UBND-KH&ĐT ngày 11/10/2010 của UBND thành phố Hà Nội về chấp thuận điều kiện bố trí kế hoạch chuẩn bị đầu tư các dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại xã Liên Mạc.

Căn cứ Quyết định số 4908/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 1288/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 về việc phê duyệt dự án; số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; số 1764/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 về điều chỉnh dự án khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh;

Căn cứ Kế hoạch số 82/KH-UBND ngày 13/02/2023 về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều và văn bản pháp luật khác có liên quan.

## II. TỔNG QUAN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

### 1. Đơn vị tổ chức đấu giá

UBND huyện Mê Linh giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực

hiện việc đấu giá; lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

## 2. Phạm vi áp dụng

Phương án này quy định trình tự, thủ tục, phương thức, hình thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, khu đất thuộc dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh.

## 3. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật

### 3.1. Vị trí, ranh giới khu đất

Vị trí khu đất thuộc ranh giới hành chính xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Ranh giới như sau:

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- Phía Bắc giáp trường mầm non và dân cư hiện có thôn Xa Mạc;
- Phía Đông giáp khu đất canh tác nông nghiệp thôn Xa Mạc;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có thôn Xa Mạc.

### 3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất:

Hiện trạng các thửa đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt; đảm bảo cơ bản các điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 75.617,6 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Diện tích đất ở: 18.603,88 m<sup>2</sup> quy hoạch thành 161 thửa đất;
  - + Đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng nhà ở xã hội; đất nhà trẻ, mẫu giáo, đất bãi đỗ xe: 12.426,84 m<sup>2</sup>;
  - + Đất mương thùy lợi, cây xanh, thể dục thể thao, hành lang hạ tầng kỹ thuật: 44.586,88 m<sup>2</sup>.

- Diện tích của các thửa đất đấu giá như sau:

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
I	LK 1	22	2.226,00	1.691,76	76,0
1	LÔ 1-01		163,00	123,88	76,0
2	LÔ 1-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 1-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 1-04		95,00	72,20	76,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
5	LÔ 1-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 1-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 1-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 1-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 1-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 1-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 1-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 1-12		95,00	72,20	76,0
13	LÔ 1-13		163,00	123,88	76,0
14	LÔ 1-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 1-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 1-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 1-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 1-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 1-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 1-20		95,00	72,20	76,0
21	LÔ 1-21		95,00	72,20	76,0
22	LÔ 1-22		95,00	72,20	76,0
<b>II</b>	<b>LK 3</b>	<b>22</b>	<b>2.245,00</b>	<b>1.706,20</b>	<b>76,0</b>
1	LÔ 3-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 3-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 3-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 3-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 3-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 3-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 3-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 3-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 3-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 3-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 3-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 3-12		95,00	72,20	76,0
13	LÔ 3-13		172,50	131,10	76,0
14	LÔ 3-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 3-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 3-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 3-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 3-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 3-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 3-20		95,00	72,20	76,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
21	LÔ 3-21		95,00	72,20	76,0
22	LÔ 3-22		95,00	72,20	76,0
<b>III</b>	<b>LK 4</b>	<b>14</b>	<b>1.485,00</b>	<b>1.098,90</b>	<b>74,0</b>
1	LÔ 4-01		172,50	127,65	74,0
2	LÔ 4-02		95,00	70,30	74,0
3	LÔ 4-03		95,00	70,30	74,0
4	LÔ 4-04		95,00	70,30	74,0
5	LÔ 4-05		95,00	70,30	74,0
6	LÔ 4-06		95,00	70,30	74,0
7	LÔ 4-07		95,00	70,30	74,0
8	LÔ 4-08		172,50	127,65	74,0
9	LÔ 4-09		95,00	70,30	74,0
10	LÔ 4-10		95,00	70,30	74,0
11	LÔ 4-11		95,00	70,30	74,0
12	LÔ 4-12		95,00	70,30	74,0
13	LÔ 4-13		95,00	70,30	74,0
14	LÔ 4-14		95,00	70,30	74,0
<b>IV</b>	<b>LK 7</b>	<b>22</b>	<b>2.245,00</b>	<b>1.706,20</b>	<b>76,0</b>
1	LÔ 7-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 7-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 7-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 7-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 7-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 7-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 7-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 7-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 7-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 7-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 7-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 7-12		172,50	131,10	76,0
13	LÔ 7-13		95,00	72,20	76,0
14	LÔ 7-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 7-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 7-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 7-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 7-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 7-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 7-20		95,00	72,20	76,0
21	LÔ 7-21		95,00	72,20	76,0

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
22	LÔ 7-22		95,00	72,20	76,0
<b>V</b>	<b>LK 8</b>	<b>22</b>	<b>2.245,00</b>	<b>1.706,20</b>	<b>76,0</b>
1	LÔ 8-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 8-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 8-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 8-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 8-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 8-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 8-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 8-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 8-09		95,00	72,20	76,0
10	LÔ 8-10		95,00	72,20	76,0
11	LÔ 8-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 8-12		95,00	72,20	76,0
13	LÔ 8-13		172,50	131,10	76,0
14	LÔ 8-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 8-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 8-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 8-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 8-18		95,00	72,20	76,0
19	LÔ 8-19		95,00	72,20	76,0
20	LÔ 8-20		95,00	72,20	76,0
21	LÔ 8-21		95,00	72,20	76,0
22	LÔ 8-22		95,00	72,20	76,0
<b>VI</b>	<b>LK 9</b>	<b>14</b>	<b>1.406,00</b>	<b>1.124,80</b>	<b>80,0</b>
1	LÔ 9-01		114,00	91,20	80,0
2	LÔ 9-02		95,00	76,00	80,0
3	LÔ 9-03		95,00	76,00	80,0
4	LÔ 9-04		95,00	76,00	80,0
5	LÔ 9-05		95,00	76,00	80,0
6	LÔ 9-06		95,00	76,00	80,0
7	LÔ 9-07		95,00	76,00	80,0
8	LÔ 9-08		114,00	91,20	80,0
9	LÔ 9-09		114,00	91,20	80,0
10	LÔ 9-10		95,00	76,00	80,0
11	LÔ 9-11		95,00	76,00	80,0
12	LÔ 9-12		95,00	76,00	80,0
13	LÔ 9-13		95,00	76,00	80,0
14	LÔ 9-14		95,00	76,00	80,0
			114,00	91,20	80,0



STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
<b>VII</b>	<b>LK 10</b>	<b>18</b>	<b>1.884,00</b>	<b>1.431,84</b>	<b>76,0</b>
1	LÔ 10-01		172,50	131,10	76,0
2	LÔ 10-02		95,00	72,20	76,0
3	LÔ 10-03		95,00	72,20	76,0
4	LÔ 10-04		95,00	72,20	76,0
5	LÔ 10-05		95,00	72,20	76,0
6	LÔ 10-06		95,00	72,20	76,0
7	LÔ 10-07		95,00	72,20	76,0
8	LÔ 10-08		95,00	72,20	76,0
9	LÔ 10-09		104,50	79,42	76,0
10	LÔ 10-10		172,50	131,10	76,0
11	LÔ 10-11		95,00	72,20	76,0
12	LÔ 10-12		95,00	72,20	76,0
13	LÔ 10-13		95,00	72,20	76,0
14	LÔ 10-14		95,00	72,20	76,0
15	LÔ 10-15		95,00	72,20	76,0
16	LÔ 10-16		95,00	72,20	76,0
17	LÔ 10-17		95,00	72,20	76,0
18	LÔ 10-18		104,50	79,42	76,0
<b>VIII</b>	<b>BT1</b>	<b>12</b>	<b>2.230,60</b>	<b>1.115,30</b>	<b>50,0</b>
1	BIỆT THỰ 1-01		249,80	124,90	50,0
2	BIỆT THỰ 1-02		263,20	131,60	50,0
3	BIỆT THỰ 1-03		164,80	82,40	50,0
4	BIỆT THỰ 1-04		170,00	85,00	50,0
5	BIỆT THỰ 1-05		170,00	85,00	50,0
6	BIỆT THỰ 1-06		170,00	85,00	50,0
7	BIỆT THỰ 1-07		170,00	85,00	50,0
8	BIỆT THỰ 1-08		171,70	85,85	50,0
9	BIỆT THỰ 1-09		164,80	82,40	50,0
10	BIỆT THỰ 1-10		171,90	85,95	50,0
11	BIỆT THỰ 1-11		174,00	87,00	50,0
12	BIỆT THỰ 1-12		190,40	95,20	50,0
<b>IX</b>	<b>BT2</b>	<b>5</b>	<b>827,35</b>	<b>413,68</b>	<b>50,0</b>
1	BIỆT THỰ 2-01		188,60	94,30	50,0
2	BIỆT THỰ 2-02		165,00	82,50	50,0
3	BIỆT THỰ 2-03		165,00	82,50	50,0
4	BIỆT THỰ 2-04		160,00	80,00	50,0
5	BIỆT THỰ 2-05		148,75	74,38	50,0
<b>X</b>	<b>BT3</b>	<b>10</b>	<b>1.809,90</b>	<b>904,95</b>	<b>50,0</b>

SIT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ LÔ	DIỆN TÍCH (M2)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
1	BIỆT THỰ 3-01		174,30	87,15	50,0
2	BIỆT THỰ 3-02		180,00	90,00	50,0
3	BIỆT THỰ 3-03		180,00	90,00	50,0
4	BIỆT THỰ 3-04		180,00	90,00	50,0
5	BIỆT THỰ 3-05		180,00	90,00	50,0
6	BIỆT THỰ 3-06		180,00	90,00	50,0
7	BIỆT THỰ 3-07		180,00	90,00	50,0
8	BIỆT THỰ 3-08		180,00	90,00	50,0
9	BIỆT THỰ 3-09		180,00	90,00	50,0
10	BIỆT THỰ 3-10		195,60	97,80	50,0

### 3.3. Chức năng công trình

Quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng và chỉ giới công trình tuân thủ theo Quyết định số 4909/QĐ-QHKT ngày 12/11/2014 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc và Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND huyện Mê Linh để thực hiện dự án.

### 4. Mục đích, thời gian và hình thức sử dụng đất

- Mục đích sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

### 5. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá và giá trị thu được

- Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ quý 2 năm 2023 (dự kiến chia thành 3 đợt: đợt 1 đấu giá 50 thửa; đợt 2 đấu giá 41 thửa và đợt 3 đấu giá 70 thửa).

- Dự kiến số tiền trúng đấu giá khoảng: 465 tỷ đồng. Số tiền trên sẽ thu nộp vào ngân sách nhà nước sau đó UBND huyện điều tiết theo quy định.

- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: thực hiện theo điều 56 Luật đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất đăng Thông báo lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản; cổng thông tin điện tử huyện Mê Linh và lựa chọn đơn vị tư vấn trên cơ sở các tiêu chí mời tham gia.

### 6. Nguồn kinh phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/3/2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật hiện hành.

### III. QUY ĐỊNH CHUNG

**1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản; Điều 117 Luật Đất đai; Điều 4, 6 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).

#### 1.1. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc cơ bản sau:

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

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

- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

#### 1.2. Điều kiện tổ chức đấu giá

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

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

Trường hợp thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người trả giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

**2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản; Điều 8 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/06/2022).

#### 2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá

Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai; phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

#### 2.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi

hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

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

c) Người được chủ sở hữu tài sản 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;

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

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

e) Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại mục 1.

### **2.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

- Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại Phương án này.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

**3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội)**

**3.1.** Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của các khách hàng sẽ được tổ chức đấu giá tài sản cho vào hòm, khóa kín, niêm phong. Trước khi tổ chức đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản tổ chức mở niêm phong hòm đựng hồ sơ, bóc phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất, lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Căn cứ vào số lượng người tham gia đấu giá để sắp xếp thời gian tổng hợp, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho phù hợp.

**3.2.** Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

**3.3.** Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo

quản theo chế độ Mật.

#### 4. Giá khởi điểm, bước giá

Giá khởi điểm là giá cụ thể tại Quyết định phê duyệt giá khởi điểm của UBND thành phố Hà Nội.

Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá là: 200.000 đồng/bước/m<sup>2</sup> (Hai trăm nghìn đồng trên một bước trên một mét vuông).

#### 5. Quy định về tiền mua hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước tham gia đấu giá

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải nộp tiền mua hồ sơ và phải nộp tiền đặt trước, số tiền đặt trước bằng 20% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm (chi tiết tại Thông báo mời đấu giá của từng đợt đấu giá).

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: cụ thể theo Thông báo mời đấu giá.

Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Tổ chức đấu giá tài sản có 03 tài khoản ngân hàng để nhận khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào 01 trong 03 tài khoản ngân hàng của Tổ chức đấu giá tài sản (thông tin cụ thể theo Thông báo mời đấu giá). Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

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

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản hoặc bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điều 17 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội;

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

#### 6. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

##### 6.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu quy hoạch khu đất, mục đích sử dụng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất.
- Sơ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá.
- Quy định về điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Thời gian xem xét thực địa.

## 6.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- Đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản (ghi đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Đơn đăng ký ghi rõ số hiệu thửa đất tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Đơn đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Đơn đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia cuộc đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

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

- Chứng từ xác định khoản tiền (tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước) người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

- Hồ sơ tham dự đấu giá được bỏ vào phong bì A4 để nộp cho tổ chức đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất.

Trường hợp các Giấy tờ không công chứng hoặc chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.

## 7. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 35, 38, 57 Luật đấu giá tài sản)

Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan. Thực hiện thông báo công khai trên Báo Kinh tế Đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đầu thầu và Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cung cấp hồ sơ đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất (bản số) để đăng trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên môi trường Hà Nội) và Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đấu giá.

Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ, thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá của Tổ chức đấu giá tài sản.

## 8. Hình thức, phương thức đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 40 Luật đấu giá tài sản)

Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên.

**9. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản)

**9.1. Trình tự mở phiên đấu giá**

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

**9.2. Cách thức đấu giá:** Đấu giá theo từng thửa đất.

Đấu giá một lượt bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công khai; thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 15 phút. Căn cứ tình hình thực tế, có thể gia hạn thời gian viết và bỏ phiếu trả giá nhưng tối đa không quá 5 phút.

Kết quả trả giá sẽ được Đấu giá viên công bố sau khi hết thời gian bỏ phiếu trả giá. Khi thời gian bỏ phiếu trả giá kết thúc, Đấu giá viên sẽ tổ chức cho mở hòm phiếu và công bố giá trả của các phiếu đấu giá cho từng thửa đất. Việc mở hòm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham dự đấu giá và đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh.

**10. Cách xác định người trúng đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản).

**10.1. Giá trả hợp lệ:** Là giá do người tham gia đấu giá ghi trong phiếu đấu giá, bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá và tối thiểu phải bằng giá khởi điểm.

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

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

Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Trường hợp mức giá sau khi được làm tròn là mức giá xét trúng đấu giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá sẽ bị coi là rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý

vì phạm theo quy định.

Trường hợp người tham gia đấu giá trả dưới giá khởi điểm thì không hợp lệ, sẽ bị áp dụng hình thức xử lý vì phạm theo quy định và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

### **10.2. Phiếu trả giá hợp lệ**

Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản). Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định điều kiện người tham gia đấu giá, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên (nếu là người nhận đại diện uỷ quyền tham gia đấu giá thì ghi tên và ký đúng tên người nhận uỷ quyền hợp lệ).

Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ, ký và ghi đầy đủ họ tên), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

Số tiền trả 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.

Phiếu trả giá không hợp lệ là Phiếu trả giá không do Tổ chức đấu giá phát hành, phiếu rách nát, tẩy xóa, không ghi giá trả, giá trả không có nghĩa, không ký ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

### **10.3. Cách thức xác định người trúng đấu giá**

- Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông ( $01m^2$ ) ở vòng đấu 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 nhiều người trả giá cao nhất bằng nhau thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá đã trả cao nhất bằng nhau đó. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

**11. Xử lý các trường hợp phát sinh trong cuộc đấu giá (Thực hiện theo quy định tại Điều 44,50,51 Luật đấu giá tài sản)**

#### **11.1. Rút lại giá đã trả**

Tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

#### **11.2. Tịch thu kết quả trúng đấu giá**

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá



mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kê là người trúng đấu giá, nếu giá liền kê đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kê chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó. Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kê trở lên (giá liền kê đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá) và đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá liền kê đó. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trường hợp giá liền kê cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kê không chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì cuộc đấu giá không thành.

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

**11.3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản).**

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

\* Giá liền kê và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất đưa ra đấu giá.

#### **IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**12. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản, Điều 17 Bản quy định kèm theo Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).**

Những hành vi sau đây bị coi là vi phạm Phương án đấu giá, bị xử lý tịch thu tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách tham dự đấu giá.

a) Đã nộp khoản 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.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

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

e) Bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại điều 15 của Phương án đấu giá này.

**13. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá (Thực hiện theo quy**

*định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản).*

### **13.1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây**

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.
- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại tiền đặt trước;
- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ trong trường hợp dừng hoặc tạm hoãn tổ chức cuộc đấu giá QSD đất.
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;

### **13.2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây**

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng trong quá trình đầu tư, xây dựng và thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **14. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 14 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).**

**14.1.** Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ gửi phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

**14.2.** Ủy ban nhân dân huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

**15. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và Thông báo số 778/TB-UBND ngày 28/6/2022 của UBND huyện Mê Linh)**

**15.1.** Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện, cơ quan Thuế cùng cấp

gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

**15.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:**

a) Chậm nhất là 20 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

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

c) Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

**15.3.** Thời hạn nộp và chậm nộp tối đa không quá 60 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế. Sau thời gian trên, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền, UBND huyện Mê Linh sẽ huỷ kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 17 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội. Trường hợp bất khả kháng bị ảnh hưởng do thiên tai, dịch bệnh sẽ được xem xét cụ thể.

**16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá (Điều 16 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022)**

**16.1.** Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bản giao đất trên thực địa (Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và giao đất ngoài thực địa).

**16.2.** Trung tâm Phát triển quỹ đất chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để thực hiện cấp giấy chứng nhận theo Điều 8 Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022.

**17. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 17 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; Điều 1 Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022)**

**17.1.** Ngay sau khi hết hạn nộp tiền theo thông báo nộp tiền, Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn – Mê Linh có trách nhiệm gửi báo cáo đến UBND huyện các trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền.

**17.2.** Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình UBND huyện ban hành quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn quy định sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

**17.3.** Khoản tiền đặt cọc (quy định tại Mục 5 của Phương án này) của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

**17.4.** Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng

đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại Mục 5 của Phương án này) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

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

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

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

### **18. Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện**

**18.1.** Người tham gia đấu giá vi phạm Phương án đấu giá này, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Phương án đấu giá và quy định của pháp luật.

**18.2.** Người trúng giá được bàn giao đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

**18.3.** Bên tổ chức đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**18.4.** Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, gây thiệt hại cho Nhà nước và những người tham gia đấu giá, vi phạm quy chế về quản lý, sử dụng đất đai, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**18.5.** Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai; Luật Dân sự; Luật đấu giá tài sản.

### **19. Tổ chức thực hiện**

**19.1.** UBND các xã, thị trấn nơi có đất đấu giá có trách nhiệm quản lý đất đai, mốc giới tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất. Đề xuất phương án quản lý đất đai, trật tự xây dựng theo thẩm quyền, quy định.

**19.2.** Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường, trình Ủy ban nhân dân huyện xem xét, giải quyết.

Trung tâm Phát triển quỹ đất, các phòng, ban, ngành liên quan, tổ chức đấu giá tài sản và các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước, xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh có trách nhiệm thực hiện Phương án này./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN MÊ LINH**

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

Số: 6407/QĐ-UBND

Mê Linh, ngày 27 tháng 10 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm XI, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH**

*Căn cứ các Luật: Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 26/12/2019 của HĐND thành phố Hà Nội về việc thông qua bảng giá đất các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 30/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 về việc ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 47/2022/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 theo quy định của Pháp luật làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá*

QSD đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của ban quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 07/2023/QĐ-UBND ngày 21/4/2023 của UBND Thành phố sửa đổi Điều 1 Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND Thành phố về việc 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 351/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Quyết định số 2527/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 về việc phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Quyết định số 2915/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại điểm X1, thôn Yên Vinh, huyện Mê Linh phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Quyết định số 4658/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.472m<sup>2</sup> đất (đợt 1) tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;

Quyết định số 2352/QĐ-UBND ngày 05/07/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 1.406,9m<sup>2</sup> đất (đợt 2) tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;

Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 01/3/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

Công văn số 467/PTQĐ-HC ngày 19/9/2023 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X1, X2 thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh.

Bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X2, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh.

Quyết định số 4641/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 01 thửa đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh.



Quyết định số 4642/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tại điểm X2, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh.

Quyết định 5671/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 32 thửa đất tại khu Đồng Trước, Xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh (đợt 1);

Thực hiện Văn bản số 7764/STNMT-KTĐ ngày 14/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn UBND cấp huyện triển khai thực hiện Quyết định số 3558/QĐ-UBND ngày 30/9/2022 của UBND Thành phố.

Thực hiện Văn bản số 7764/STNMT-KTĐ ngày 14/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn UBND cấp huyện triển khai thực hiện Quyết định số 3558/QĐ-UBND ngày 30/9/2022 của UBND Thành phố.

Chứng thư thẩm định giá số 5546/2023/CT-TĐG/AAVC ngày 06/10/2023 của Công ty TNHH Hằng định giá và Kiểm toán Châu Á về việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại khu đấu giá điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Làm cơ sở để Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mê Linh trình cấp có thẩm quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đấu giá điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Công văn số 01/CV-HĐTĐ ngày 18/10/2023 của Hội đồng thẩm định tại Quyết định số 4704/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND huyện; Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá ngày 18/9/2023 về việc thẩm định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 567/TTr- TNMT ngày 20/10/2023 của phòng Tài nguyên và Môi trường.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Địa điểm: Điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	Vị trí theo QĐ 30/2019/QĐ-UBND	Hệ số điều chỉnh giá đất (tần)
1	Nhóm 1: Lô góc - Vị trí 2, Đường Đại Thịnh. Gồm 03 lô: Lô 26; Lô 27; Lô 29	Vị trí 2 - Đường Đại Thịnh	7,45
2	Nhóm 2: Lô thường - Vị trí 2, Đường Đại Thịnh. Gồm 08 lô: Lô 19; Lô 20; Lô 21; Lô 22; Lô 23; Lô 24; Lô 25; Lô 28	Vị trí 2 - Đường Đại Thịnh	6,62

**Điều 2.** Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 11 thửa đất tại X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

STT	Khu đất đấu giá điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	Vị trí theo QĐ 30/2019/QĐ-UBND	Giá đất cụ thể (làm tròn) (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Nhóm 1: Lô góc - Vị trí 2, Đường Đại Thịnh. Gồm 03 lô: Lô 26; Lô 27; Lô 29	Vị trí 2 - Đường Đại Thịnh	28.900.000
2	Nhóm 2: Lô thường - Vị trí 2, Đường Đại Thịnh. Gồm 08 lô: Lô 19; Lô 20; Lô 21; Lô 22; Lô 23; Lô 24; Lô 25; Lô 28	Vị trí 2 - Đường Đại Thịnh	25.700.000

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND 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 thì Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm tổng hợp gửi phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với phòng Tài chính - Kế hoạch xem xét, báo cáo UBND huyện điều chỉnh theo quy định.

**Điều 3.** Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện theo quy định trước khi tổ chức đấu giá.

**Điều 4.** Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND & UBND huyện; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường; Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Sóc Sơn - Mê Linh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Mê Linh; Giám đốc Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- UBND Thành phố (để b/cáo);
- Sở Tài chính (để b/cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND huyện (để b/cáo);
- Các PCT UBND huyện;
- Như điều 3 (để thực hiện);
- CPVP;
- Lưu VT (Kông)

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



Lê Văn Khương



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN MÊ LINH**

Số: 6509 /QĐ-UBND

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Mê Linh, ngày 04 tháng 11 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với 11 thửa đất tại điểm XI, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN MÊ LINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Dân sự năm 2015; Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật Quản lý thuế năm 2019;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về Giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 01/2017/NĐ-CP ngày 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;*

*Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 quy định một số nội dung về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 Quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; số 724/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mê Linh;*



số 4658/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 về việc giao 4.472,0 m<sup>2</sup> đất (đợt 1) tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh thực hiện dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất; số 2351/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 về việc giao 1.406,9 m<sup>2</sup> đất (đợt 2) tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh thực hiện dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Kế hoạch số 85/KH-UBND ngày 30/3/2021 của UBND Thành phố về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021-2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội; Căn cứ Kế hoạch số 82/KH-UBND ngày 13/02/2023 về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 351/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án; số 2527/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 về việc phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 của dự án; số 2915/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình; số 1752/QĐ-UBND ngày 01/7/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình; số 857/QĐ-UBND ngày 01/3/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng HTKT tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; số 1758/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 về việc phê duyệt xác định giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 3267/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 về việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt xác định giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 12 thửa đất tại điểm X1 (đợt 2), thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 4270/QĐ-UBND ngày 06/10/2022 về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với người trúng đấu giá không nộp tiền sử dụng đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 4641/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất đối với 01 thửa đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 6407/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Văn bản số 552/PTQĐ-HC ngày 30/10/2023 và phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 382/TTr-TNMT ngày 04/11/2023,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 11 thửa đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập kèm theo Văn bản số 552/PTQĐ-HC ngày 30/10/2023 (có phương án kèm theo).

**Điều 2.** Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở theo phương án đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.





Mê Linh, ngày 30 tháng 10 năm 2023

### PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở với 11 thửa đất tại điểm XI, thôn Yên Vinh,  
xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội  
(Kèm theo Văn bản số 552/PTQĐ-HC ngày 30/10/2023 của Trung tâm PTQĐ)

#### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu thầu 2013; Bộ Luật Dân sự năm 2015; Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật Quản lý thuế năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về Giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 01/2017/NĐ-CP ngày 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 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của các Bộ: số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính qui định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản tại Luật Đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; số 06/2017/TT-BTP ngày 16/5/2017 của Bộ Tư pháp quy định về chương trình khung của khóa đào tạo nghề đấu giá, cơ sở đào tạo nghề đấu giá, việc tập sự và kiểm tra kết quả tập sự hành nghề đấu giá và biểu mẫu trong lĩnh vực đấu giá tài sản; số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất cho thuê đất hoặc cho thuê đất; số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Hướng dẫn liên ngành số 7061/HDLN-STC-STNMT-SXD-CT ngày 23/10/2019 của Liên ngành Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 5364/STC-QLG ngày 11/9/2023 của Sở Tài chính về hướng dẫn triển khai thực hiện Quyết định số 3475/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND thành phố Hà Nội.

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 quy định một số nội dung về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 Quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; số 724/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mê Linh; số 4658/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 về việc giao 4.472,0 m<sup>2</sup> đất (đợt 1) tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh thực hiện dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất; số 2351/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 về việc giao 1.406,9 m<sup>2</sup> đất (đợt 2) tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh thực hiện dự án xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất;

Căn cứ Kế hoạch số 85/KH-UBND ngày 30/3/2021 của UBND Thành phố về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021 và giai đoạn 2021-2023 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 82/KH-UBND ngày 13/02/2023 về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn huyện Mê Linh;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Mê Linh: số 351/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng HTKT tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; số 2527/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 về việc phê duyệt địa điểm và Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 của dự án: Xây dựng HTKT để đấu giá QSD đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 2915/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Xây dựng HTKT tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất; số 1752/QĐ-UBND ngày 01/7/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình; số 857/QĐ-UBND ngày 01/3/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500; số 1758/QĐ-UBND ngày 19/4/2022 về việc phê duyệt xác định giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 3267/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 về việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt xác định giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở đối với 12 thửa đất tại điểm X1 (đợt 2), thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 4270/QĐ-UBND ngày 06/10/2022 về việc hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với người trúng đấu giá không nộp tiền sử dụng đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 4641/QĐ-UBND

ngày 06/7/2023 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá QSD đất đối với 01 thửa đất tại điểm XI, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh; số 6407/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để tổ chức đấu giá QSD đất tại điểm XI, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

*Căn cứ các Quy định và văn bản pháp luật khác có liên quan.*

## **II. TỔNG QUAN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT**

### **1. Đơn vị tổ chức đấu giá**

UBND huyện Mê Linh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện việc đấu giá; lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

### **2. Phạm vi áp dụng**

Phương án này quy định trình tự, thủ tục, phương thức, hình thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với 11 thửa đất tại điểm XI, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt.

### **3. Danh mục, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật**

#### **3.1. Vị trí, ranh giới khu đất**

- Phía Tây Bắc giáp đường hiện trạng (được QH có mặt cắt ngang B= 48m);
- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch B = 24m;
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện có;
- Phía Tây Nam giáp chùa Yên Vinh.

#### **3.2. Hạ tầng kỹ thuật, diện tích**

- Hạ tầng kỹ thuật thửa đất: Hiện trạng các thửa đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. UBND huyện đã ban hành Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình.

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 5.878,86 m<sup>2</sup>, trong đó:
- + Diện tích đất đấu giá: 2.997,75 m<sup>2</sup> được chia làm 29 thửa đất;
- + Diện tích đã phê duyệt để đấu giá (đợt 1): 1.858,9 m<sup>2</sup> được chia làm 17 thửa;
- + Diện tích đã phê duyệt để đấu giá (đợt 2): 1.138,01 m<sup>2</sup> được chia làm 12 thửa;
- + Đất cây xanh cảnh quan: 154,06 m<sup>2</sup>.
- + Đất giao thông nội bộ: 1.382,29 m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất mở rộng để xuất kết nối hạ tầng kỹ thuật: 1.344,76 m<sup>2</sup>.

#### **3.3. Chức năng công trình**

- Mật độ xây dựng: Theo Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 01/3/2022 của UBND huyện Mê Linh;

- Chỉ giới xây dựng: Theo bản vẽ Quy hoạch;

- Tầng cao: 3 tầng;

- Hướng thoát nước mưa: nước mưa trong khu vực sau khi lắng cặn được thoát vào hệ thống cống phía Tây Bắc;

- Hướng cấp nước: Thiết kế hệ thống cấp nước đồng bộ cùng hệ thống PCCC để chờ khớp nối với hệ thống cấp nước về sau ở phía Đông Bắc khu đất, trước mắt sử dụng hệ thống cấp của khu vực;

- Hướng cấp điện:

+ Cấp điện từ trạm biến áp hiện có trong khu vực;

+ Hạ ngầm đường điện để tạo cảnh quan cho khu vực;

+ Chủ đầu tư liên hệ với Công ty điện lực Mê Linh để thực hiện.

- Hướng thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải 2 bên đường nội bộ, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực.

#### **4. Mục đích, thời gian và hình thức sử dụng đất**

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

#### **5. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá và giá trị thu được**

- Thời gian tổ chức đấu giá: tháng 11 năm 2023.

- Số tiền trúng đấu giá thu được khoảng: 27,5 tỷ đồng; UBND huyện sẽ điều tiết số tiền nêu trên.

- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: thực hiện theo điều 56 Luật đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

- Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất đang Thông báo lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trên Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản; cổng thông tin điện tử huyện Mê Linh và lựa chọn đơn vị tư vấn trên cơ sở các tiêu chí mời tham gia.

#### **6. Nguồn kinh phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất**

Thực hiện theo Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/3/2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật hiện hành.

### **III. QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Luật đấu giá tài sản; Điều 117 Luật Đất đai; Điều 4, 6 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).

#### **1.1. Nguyên tắc đấu giá**

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc cơ bản sau:

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

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

- Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện.

### **1.2. Điều kiện tổ chức đấu giá**

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

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt phải đảm bảo điều kiện: mỗi thửa đất có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá hợp lệ (có phiếu trả giá hợp lệ) trở lên.

Trường hợp thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người trả giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

**2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản; Điều 8 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/06/2022).

#### **2.1. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá**

Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự, thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai; phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

#### **2.2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

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

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

c) Người được chủ sở hữu tài sản 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;

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



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

e) Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại mục 1.

### **2.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá**

- Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp khoản tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước theo quy định tại Phương án này.

- Tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng.

**3. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội)

- Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ, toàn bộ hồ sơ của các khách hàng sẽ được tổ chức đấu giá tài sản cho vào hòm, khóa kín, niêm phong. Trước khi tổ chức đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản tổ chức mở niêm phong hòm đựng hồ sơ, bóc phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất, lập danh sách khách hàng tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện của các hồ sơ tham gia đấu giá đã nộp. Căn cứ vào số lượng người tham gia đấu giá để sắp xếp thời gian tổng hợp, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho phù hợp.

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

### **4. Giá khởi điểm, bước giá**

#### **4.1. Giá khởi điểm.**

Giá khởi điểm đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt tại Quyết định số 6407/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 như sau:

- Lô 26; Lô 27; Lô 29: 28.900.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Lô 19 đến lô 25 và lô 28: 25.700.000 đồng/m<sup>2</sup>.

#### **4.2. Bước giá.**

Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá là: 200.000 đồng/m<sup>2</sup> (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

### **5. Quy định về tiền mua hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước tham gia đấu giá**

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải nộp tiền mua hồ sơ và phải nộp tiền đặt trước, số tiền đặt trước bằng 20% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm, cụ thể như sau:

TT	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền đặt trước làm tròn (đồng)	Tiền bán hồ sơ (đồng/hs)
1	Lô 19	85	25.700.000	2.184.500.000	436.900.000	500.000
2	Lô 20	85	25.700.000	2.184.500.000	436.900.000	500.000
3	Lô 21	85	25.700.000	2.184.500.000	436.900.000	500.000
4	Lô 22	85	25.700.000	2.184.500.000	436.900.000	500.000
5	Lô 23	85	25.700.000	2.184.500.000	436.900.000	500.000
6	Lô 24	85	25.700.000	2.184.500.000	436.900.000	500.000
7	Lô 25	85	25.700.000	2.184.500.000	436.900.000	500.000
8	Lô 26	89,55	28.900.000	2.587.995.000	517.590.000	500.000
9	Lô 27	84,53	28.900.000	2.442.917.000	488.580.000	500.000
10	Lô 28	95,12	25.700.000	2.444.584.000	488.910.000	500.000
11	Lô 29	163,99	28.900.000	4.739.311.000	947.860.000	500.000
<b>Cộng</b>		<b>1.028,19</b>		<b>27.506.307.000</b>		

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: cụ thể theo Thông báo mời đấu giá.

Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Tổ chức đấu giá tài sản có 03 tài khoản ngân hàng để nhận khoản tiền đặt trước. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào 01 trong 03 tài khoản ngân hàng của Tổ chức đấu giá tài sản (*thông tin cụ thể theo Thông báo mời đấu giá*). Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền mua hồ sơ và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Khoản tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

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

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp được quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản hoặc bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điều 17 Bản quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội;

Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được

nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, thông tin khu đất đã niêm yết, thông báo công khai.

## **6. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

### **6.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá**

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu quy hoạch khu đất, mục đích sử dụng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khu đất.
- Sơ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất đấu giá.
- Quy định về điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.
- Thời gian xem xét thực địa.

### **6.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá**

- Đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản (ghi đủ các nội dung theo mẫu, ký và ghi rõ họ tên). Đơn đăng ký ghi rõ số hiệu thửa đất tham gia đấu giá được người tham gia đấu giá hoặc người nộp hồ sơ tham gia đấu giá cho vào phong bì ghi tên, dán kín và được nộp theo thời gian quy định cùng với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. (Phong bì đăng ký ký hiệu thửa đất tham gia đấu giá được bảo mật và chỉ được mở trong buổi xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá). Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Đơn đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Đơn đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra đấu giá thì hồ sơ được coi là không hợp lệ, không được tham gia cuộc đấu giá và sẽ được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước.

- Bản sao Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);
- Chứng từ xác định khoản tiền (tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước) người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- Văn bản hoặc Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).
- Hồ sơ tham dự đấu giá được bỏ vào phong bì A4 để nộp cho tổ chức đấu giá tài sản để xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất.

Trường hợp các Giấy tờ không công chứng hoặc chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.

**7. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước (Thực hiện theo quy định tại Điều 35, 38, 57 Luật đấu giá tài sản)**

Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan.

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật có liên quan. Thực hiện thông báo công khai trên Báo Kinh tế Đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đấu thầu và Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cung cấp hồ sơ đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất (bản số) để đăng trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội (Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên môi trường Hà Nội) và Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đấu giá.

Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ, thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá của Tổ chức đấu giá tài sản.

#### **8. Hình thức, phương thức đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 40 Luật đấu giá tài sản)

Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên.

#### **9. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản)

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

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

##### **9.2. Cách thức đấu giá:** Đấu giá theo từng thửa đất.

Đấu giá một lượt bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng, mở kết quả công khai; thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 15 phút. Căn cứ tình hình thực tế, có thể gia hạn thời gian viết và bỏ phiếu trả giá nhưng tối đa không quá 5 phút.

Kết quả trả giá sẽ được Đấu giá viên công bố sau khi hết thời gian bỏ phiếu trả giá. Khi thời gian bỏ phiếu trả giá kết thúc, Đấu giá viên sẽ tổ chức cho mở hòm phiếu và công bố giá trả của các phiếu đấu giá cho từng thửa đất. Việc mở hòm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham dự

dấu giá và đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh.

**10. Cách xác định người trúng đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản).

**10.1. Giá trả hợp lệ:** Là giá do người tham gia đấu giá ghi trong phiếu đấu giá, bằng giá khởi điểm cộng với số tự nhiên lần bước giá và tối thiểu phải bằng giá khởi điểm.

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

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

Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Trường hợp mức giá sau khi được làm tròn là mức giá xét trúng đấu giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá sẽ bị coi là rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định.

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

### 10.2. Phiếu trả giá hợp lệ

Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản). Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định điều kiện người tham gia đấu giá, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên (nếu là người nhận đại diện uỷ quyền tham gia đấu giá thì ghi tên và ký đúng tên người nhận uỷ quyền hợp lệ).

Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ, ký và ghi đầy đủ họ tên), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định.

Số tiền trả 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.

Phiếu trả giá không hợp lệ là Phiếu trả giá không do Tổ chức đấu giá phát hành, phiếu rách nát, tẩy xóa, không ghi giá trả, giá trả không có nghĩa, không ký ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

### 10.3. Cách thức xác định người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho một mét vuông (01m<sup>2</sup>) ở vòng đấu 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 nhiều người trả giá cao nhất bằng nhau thì Đấu giá viên tổ

chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá đã trả cao nhất bằng nhau đó. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

**11. Xử lý các trường hợp phát sinh trong cuộc đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 44, 50, 51 Luật đấu giá tài sản)

### **11.1. Rút lại giá đã trả**

Tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá và không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

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

Sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó. Trường hợp có từ 02 người trả giá liền kề trở lên (giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá) và đều chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó thì Đấu giá viên tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để xác định người trúng đấu giá (Vòng đấu phụ), mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá liền kề đó. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

**11.3. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá** (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản).

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

\* Giá liền kề và giá đã trả của người trúng đấu giá trong trường hợp này được hiểu là giá trị của cả thửa đất đưa ra đấu giá.

## **IV. THỰC HIỆN KẾT QUẢ CUỘC ĐẤU GIÁ**

**1. Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước** (Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật đấu giá tài sản, Điều 17 Bản quy định kèm theo Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).

Những hành vi sau đây bị coi là vi phạm Phương án đấu giá, bị xử lý tịch thu tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách tham dự đấu giá.

a) Đã nộp khoản 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.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản.

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

e) Bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại điều 15 của Phương án đấu giá này.

**2. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá** (Thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật đấu giá tài sản).

### 2.1. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây

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

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

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

- Được trả lại tiền đặt trước khi không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại tiền đặt trước;

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ trong trường hợp dừng hoặc tạm hoãn tổ chức cuộc đấu giá QSD đất.

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

### 2.2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, xây dựng trong quá trình đầu tư, xây dựng và thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.

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

**3. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 14 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội).**

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ gửi phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện phê duyệt quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc.

- Ủy ban nhân dân huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

**4. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và Thông báo số 778/TB-UBND ngày 28/6/2022 của UBND huyện Mê Linh)**

**4.1.** Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND huyện, cơ quan Thuế cùng cấp gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

**4.2.** Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Chậm nhất là 20 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

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

c) Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo và khoản tiền chậm nộp của kỳ nộp tiền lần thứ nhất (nếu phát sinh).

**4.3.** Thời hạn nộp và chậm nộp tối đa không quá 60 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế. Sau thời gian trên, người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền, UBND huyện Mê Linh sẽ huỷ kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 17 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội. Trường hợp bất khả kháng bị ảnh hưởng do thiên tai, dịch bệnh sẽ được xem xét cụ thể.

**5. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá (Điều 16 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022)**

- Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xác định mốc giới trước khi tổ chức đấu giá và giao đất ngoài thực địa.



- Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất có văn bản đề nghị phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để thực hiện cấp giấy chứng nhận theo Điều 1 Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022.

**6. Huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 17 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020; Điều 1 Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022)**

6.1. Ngay sau khi hết hạn nộp tiền theo thông báo nộp tiền, Chi cục thuế khu vực Sóc Sơn – Mê Linh có trách nhiệm gửi báo cáo đến UBND huyện các trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền.

6.2. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình UBND huyện ban hành quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn quy định sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

6.3. Khoản tiền đặt cọc (quy định tại Mục 5 của Phương án này) của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

6.4. Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại Mục 5 của Phương án này) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

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

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

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

### **7. Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện**

- Người tham gia đấu giá vi phạm Phương án đấu giá này, tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo Phương án đấu giá và quy định của pháp luật.

- Người trúng giá được bàn giao đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

- Bên tổ chức đấu giá nếu có vi phạm trong quá trình đấu giá, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, gây thiệt hại cho Nhà nước và những người tham gia đấu giá, vi phạm quy chế về quản lý, sử dụng đất đai, tùy theo

mức độ sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai; Luật Dân sự; Luật đấu giá tài sản.

### 8. Tổ chức thực hiện

- UBND các xã, thị trấn nơi có đất đấu giá có trách nhiệm quản lý đất đai, mốc giới tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét, giải quyết.

Trung tâm Phát triển quỹ đất, các phòng, ban, ngành liên quan, tổ chức đấu giá tài sản và các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện Phương án này. *Chức*

GIÁM ĐỐC



Đinh Ngọc Thức



## QUY CHẾ PHIÊN ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất tại các điểm: Khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc (đợt 7) và Điểm XI (ký hiệu: 27, 28, 29), thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội**

### **Căn cứ pháp lý:**

*Luật Đất đai năm 2013;*

*Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2017;*

*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 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản*

*Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của ban Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 75.617,6m<sup>2</sup> đất tại điểm khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá quyền sử dụng đất;*

*Quyết định số 5040/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của UBND huyện Mê Linh về Phê duyệt điều chỉnh dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;*

*Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với 161 thửa đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;*

*Quyết định số 3393/QĐ-UBND ngày 29/5/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;*

*Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 31/5/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc đấu giá 161 thửa đất tại dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc, huyện Mê Linh, TP Hà Nội;*



*Quyết định số 6508/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 11 thửa đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;*

*Quyết định số 6407/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 của UBND huyện Mê Linh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại điểm X1, thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;*

*Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 243/2022/HĐĐG ngày 21/10/2022 và số 379/2023/HĐĐG ngày 11/8/2023 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh và Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;*

Công ty Đấu giá Việt Nam ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể như sau:

## **ĐIỀU 1: TÀI SẢN ĐẤU GIÁ, GIÁ KHỞI ĐIỂM**

**1.1. Tên tài sản:** Quyền sử dụng đất tại các điểm: khu Đồng Trước xóm 4, thôn Xa Mạc, xã Liên Mạc (đợt 7) và Điểm X1 (ký hiệu: 27, 28, 29), thôn Yên Vinh, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Mục đích sử dụng: Đất ở

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

**1.2. Giá khởi điểm:** Giá khởi điểm được phê duyệt theo Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 và số 6407/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 của UBND huyện Mê Linh.

## **ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

**2.1. Những người được phép đăng ký tham gia đấu giá**

- Đối tượng tham gia đấu giá: Cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Cá nhân người Việt Nam từ 18 tuổi trở lên thuộc đối tượng tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và theo quy định tại Phương án đấu giá đã được UBND huyện Mê Linh phê duyệt và không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

**2.2. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá**

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

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

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

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

- Người không đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật đấu giá tài sản và theo quy định tại Phương án đấu giá đã được phê duyệt.

### **ĐIỀU 3: CHUẨN BỊ HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ, NỘP HỒ SƠ DỰ ĐẤU GIÁ**

Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua 02 hình thức: nộp trực tiếp tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh và nộp trực tiếp hoặc gửi thư đảm bảo đến Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam (địa chỉ: Ô số 6, Tầng 1, Tòa nhà Sunrise IIA, NO2A, KĐT Sài Đồng, P. Phúc Đồng, Q. Long Biên, TP Hà Nội).

Hồ sơ gồm có:

**a) Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản).**

**b) Bản sao (chứng thực) các giấy tờ sau:**

- Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn);
- Chứng từ xác định khoản tiền (tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước) người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

**c) Giấy ủy quyền** có xác nhận của cơ quan chức năng trong trường hợp đã xác định được trước người đăng ký đấu giá không trực tiếp tham dự phiên đấu giá.

Đơn đăng ký tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì nhỏ, ghi tên vào phần bên trái của phong bì, ký tên lên mép phong bì được dán kín và nộp theo thời gian quy định với điều kiện phải nộp đủ khoản tiền đặt trước tương ứng với thửa đất đăng ký. 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.

Thửa đất đăng ký đấu giá được ghi trong Đơn đăng ký phải trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra bán đấu giá. Trường hợp thửa đất đăng ký đấu giá trong Đơn đăng ký không trùng với ký hiệu thửa đất đưa ra bán đấu giá thì khi xét điều kiện, hồ sơ đó sẽ được coi là không hợp lệ và không được xét.

- Hồ sơ đăng ký tham gia được tiếp nhận không hạn chế về mặt số lượng và được bảo quản theo chế độ "Mật". Thời điểm bán hồ sơ mời đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày.

Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất.

Đối với các trường hợp giấy tờ không công chứng hoặc chứng thực thì phải xuất trình bản gốc để đối chiếu.

### **ĐIỀU 4: ĐĂNG KÝ VÀ RÚT LẠI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ**

#### **4.1. Đăng ký tham gia đấu giá**

- Khách hàng có nhu cầu tham gia đấu giá chuẩn bị hồ sơ tham gia đấu giá theo đúng quy định tại Điều 3 Quy chế này và nộp hồ sơ theo đúng thời hạn quy định tại Thông báo mời tham gia đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam. (Thông báo mời tham gia đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam là một phần không thể tách rời của Quy chế này).

#### 4.2. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá

- Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thì phải có đơn xin rút hồ sơ đấu giá gửi đến Trung tâm Phát triển quỹ đất, thì khoản tiền đặt trước đã nộp được hoàn trả lại chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá. Sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá xin rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chỉ được nhận lại khoản tiền đặt trước.

#### 4.3 Xác định điều kiện người tham gia đấu giá:

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Mê Linh chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật và Phương án đấu giá do UBND huyện Mê Linh phê duyệt.

#### ĐIỀU 5: ĐỊA ĐIỂM XEM TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

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

- Sau khi xem thực địa, nếu khách hàng có nhu cầu tham gia đấu giá, khách hàng phải chuẩn bị hồ sơ đăng ký dự đấu giá theo đúng quy định tại Điều 3 Quy chế này.

#### ĐIỀU 6: TIỀN MUA HỒ SƠ THAM GIA, TIỀN ĐẶT TRƯỚC VÀ XỬ LÝ KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC

##### 6.1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước đấu giá (tiền đặt cọc).

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước (tiền đặt cọc) cho Đơn vị tổ chức đấu giá theo đúng thời hạn quy định.

Một người tham gia đấu giá có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất, mỗi một thửa đất nộp 01 bộ hồ sơ với điều kiện mỗi thửa đất phải nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá riêng biệt.

- Phương thức nộp tiền đặt trước: nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào **một trong ba tài khoản** Ngân hàng của Công ty Đấu giá Việt Nam theo thông tin sau:

Tên tài khoản: **Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam.**

+ Số tài khoản: **0511.666.88888** tại: Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: **1110.0287.9654** tại: Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Đông Anh.

+ Số tài khoản: **1605636868** tại: Ngân hàng BIDV Chi nhánh Sở giao dịch 3.

*Nội dung: "Tên người đăng ký tham gia đấu giá, Số CCCD/Hộ chiếu" nộp tiền đặt trước đấu giá đối với "số lượng thửa đất" tại xã ".....", huyện Mê Linh.*

Ví dụ: **Nguyễn Văn A (0123456789)** nộp tiền đặt trước đấu giá đối với "01" tại xã "**Liên Mạc**", huyện Mê Linh.

+ Địa điểm nộp và nhận lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá: Phòng giao dịch Mê Linh - Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (Địa chỉ: Tòa nhà Bưu điện huyện Mê Linh, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội)

##### 6.2. Xử lý khoản tiền đặt trước

- Khoản tiền đặt trước của Người trúng đấu giá được trừ vào tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp Ngân sách nhà nước.

- Những khách hàng không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá sẽ được nhận lại 100% số tiền đặt trước trong thời hạn **03 (ba)** ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

**\* Lưu ý:**

- Đối với các khách hàng không cung cấp số tài khoản hoặc không sử dụng số tài khoản, Công ty ĐGHD Đấu giá Việt Nam sẽ chuyển khoản trả lại tiền đặt trước theo thông tin CCCD/HC mà khách hàng đã cung cấp, khách hàng phải mang CCCD/HC bản gốc (đã dùng để đăng ký tham gia đấu giá, có thông tin rõ ràng, chính xác và còn hiệu lực) và Chứng từ/Phiếu nộp tiền đặt trước, trực tiếp đến Phòng giao dịch Mê Linh - Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (Địa chỉ: Tòa nhà Bưu điện huyện Mê Linh, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội).

+ Khi đến liên hệ với cán bộ tại Quầy giao dịch của Ngân hàng, người tham gia đấu giá nói rõ yêu cầu: **“ Nhận lại tiền đặt trước đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam trả bằng tiền mặt qua số CCCD/HC”**.

- Đối với các khách hàng có nhu cầu nhận lại khoản tiền đặt trước qua tài khoản, khách hàng phải cung cấp số tài khoản **“CHÍNH CHỦ”** trên mẫu đơn đăng ký đấu giá do đơn vị đấu giá phát hành (đơn đăng ký của người nào, số tài khoản phải là của người đó).

- Các khoản phí chuyển tiền liên quan đến việc nộp và nhận lại khoản tiền đặt trước của các khách hàng không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá (nhận bằng số tài khoản hoặc nhận bằng số CCCD/HC) do khách hàng chịu phí theo mức phí quy định của các Tổ chức tin dụng/ Ngân hàng.

- **Khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá vi phạm quy chế đấu giá sẽ không được trả lại trong các trường hợp:**

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

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

c) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản;

d) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá Tài sản;

đ) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3, Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

e) Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế.

- Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, toàn bộ số tiền đặt trước của khách hàng được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ đi chi phí đấu giá tài sản.

## **ĐIỀU 7: NỘI QUY, THỜI GIAN, TRÌNH TỰ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ**

### **7.1. Nội quy phiên đấu giá**

Để đảm bảo cuộc đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, Công ty đấu giá hợp danh đấu giá Việt Nam (đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất - tổ chức đấu giá) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

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

- Người tham gia đấu giá là 01 (một) 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.

- Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức phiên đấu giá đúng ngày, giờ theo thông báo đã quy định. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức và bị xử lý theo quy định của Quy chế đấu giá và quy định của pháp luật.

- Người tham gia 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.

- Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá; **"KHÔNG SỬ DỤNG"** điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá; không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

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

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành phiên đấu giá của Đấu giá viên, không tranh luận vì bất kỳ lý do nào;

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

- 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 mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo Quy chế đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

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

## 7.2. Thời gian, 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.

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



### 7.3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

Cuộc đấu giá được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá, theo phương thức trả giá lên.

### 7.4. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá:

- Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu từng tài sản đấu giá; nhắc lại mức giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá; phát sổ cho người tham gia đấu giá; hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá; nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu; điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

#### 7.4.1. Cách thức bỏ giá:

- Đấu giá theo từng thửa đất.

- Người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu đấu giá trả giá cho từng thửa đất, nếu đăng ký đấu giá nhiều thửa đất sẽ được phát số phiếu trả giá tương ứng. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu (trừ trường hợp đấu giá viên đồng ý cho sửa chữa trực tiếp trên tờ phiếu). Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

- Thời gian viết và trả giá là không quá **15 phút** (kể cả thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá). Căn cứ tình hình thực tế, có thể gia hạn thời gian viết và bỏ phiếu trả giá nhưng tối đa không quá 5 (năm) phút. Khi thời gian bỏ phiếu đã kết thúc (đồng hồ đếm ngược hiển thị thời gian về 00:00), **các phiếu trả giá nộp muộn sẽ không được tiếp nhận với bất kỳ lý do nào.**

- Khách hàng trực tiếp bỏ phiếu trả giá của mình vào hòm phiếu. Khi Phiếu trả giá đã được bỏ vào hòm phiếu thì khách hàng không được rút lại Phiếu trả giá với bất kỳ lý do nào.

- Kết quả trả giá sẽ được Đấu giá viên công bố sau khi hết thời gian bỏ phiếu trả giá. Khi thời gian bỏ phiếu trả giá kết thúc, Đấu giá viên sẽ tổ chức cho mở hòm phiếu và công bố giá trả của các phiếu đấu giá cho từng thửa đất. Việc mở hòm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham dự đấu giá và đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mê Linh.

#### 7.4.2. Nguyên tắc xác định người trúng đấu giá, giá trúng đấu giá

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: **có phiếu đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ:**

+ Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (phiếu theo mẫu in sẵn, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản), Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, nộp đúng thời gian theo quy định, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên.

+ Giá trả hợp lệ là giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá, được tính trên đơn vị 01 (một) mét vuông và ít nhất bằng giá khởi điểm. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Trường hợp mức giá (sau khi làm tròn) là mức giá xét trúng đấu giá mà người tham

gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá sẽ bị coi là rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm.

+ Phiếu trả giá không hợp lệ là Phiếu trả giá không do Tổ chức đấu giá phát hành, phiếu rách nát, tẩy xóa, không ghi giá trả, giá trả không có nghĩa, không ký và ghi đầy đủ họ tên; phiếu không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

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

**VD: Giá trả của khách hàng là: 19.901.000 đ đến 20.99.000 đ -> sẽ được làm tròn lên thành: 20.100.000 đồng.**

**\***, Số tiền trả giá bằng số và bằng chữ được ghi thống nhất, nếu có sự sai lệch giữa giá trả bằng số và bằng chữ, sẽ căn cứ giá trả bằng chữ để xét giá. Trường hợp, khách hàng chỉ ghi giá trả bằng số hoặc chỉ ghi giá trả bằng chữ vẫn được xét giá. Không được xét giá trong trường hợp giá trả bằng số, giá trả bằng chữ không có nghĩa, hoặc không thể xác định được rõ mức giá đã trả.

**VD: KHÔNG xét giá trong trường hợp các khách hàng ghi giá trả (tại mục giá trả bằng số hoặc giá trả bằng chữ) như sau: 20,1 TRIỆU ĐỒNG; 20 TRIỆU 600 NGHÌN ĐỒNG.....**

**- Xác định người trúng đấu giá:**

+ Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m<sup>2</sup> đất được đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố tại cuộc đấu giá.

+ Giá xét trúng đấu giá: Là giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m<sup>2</sup> đất của từng thửa đất đấu giá, ít nhất bằng giá khởi điểm.

#### **7.4.3. Xử lý tình huống phát sinh:**

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá cao nhất đã trả bằng nhau đó) để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

- Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

#### **7.4.4. Kết thúc cuộc đấu giá:**

- Các khách hàng trúng đấu giá phải ký xác nhận vào vị trí thửa đất trúng đấu giá trên sơ đồ quy hoạch;

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

### **ĐIỀU 8: CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ ĐẤU GIÁ VÀ KHÔNG ĐƯỢC TIẾP TỤC THAM GIA ĐẤU GIÁ:**

- Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Người đăng ký tham gia đấu giá không nộp phiếu trả giá theo quy định (không nộp phiếu hoặc nộp phiếu muộn khi đã hết thời gian quy định; nộp giấy, tài liệu khác mà không phải phiếu trả giá hợp lệ...).

- Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (*ngoại trừ thông tin về giá trả bằng số và giá trả bằng chữ*). Đấu giá viên 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 coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá. Phiếu trả giá chưa ký và ghi rõ họ tên bị coi là phiếu không hợp lệ và không được xét giá.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên và các trường hợp có hành vi vi phạm pháp luật, phương án đấu giá, quy chế cuộc đấu giá và nội quy phòng đấu giá.

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

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

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

### **ĐIỀU 9. XỬ LÝ VI PHẠM**

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị 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 (*Điều 70 Luật Đấu giá tài sản 2016*).

- Người có tài sản đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 9, khoản 2 Điều 47 Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc quy định khác tại Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan, thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị 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 (*Điều 71 Luật Đấu giá tài sản 2016*).

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định tại Thông báo nộp tiền sử dụng đất thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước đấu giá đã nộp, số tiền trúng đấu giá đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn trả mà không được tính lãi suất, trượt giá.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.



- Tổ chức đấu giá tài sản, Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định tại Phương án đấu giá và Quy chế đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào mức độ và tính chất của hành vi vi phạm.

- Các trường hợp hủy kết quả đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

#### **ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- Khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá chỉ được trả lại trong trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, các nhân có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

- Khách hàng đã mua hồ sơ, được hiểu là đã tự tìm hiểu về khu đất đấu giá và có nhu cầu tham gia đấu giá. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá không giải quyết bất kỳ yêu cầu nào của khách hàng trong việc đề nghị trả lại hồ sơ đã mua và nhận lại khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá với lý do không còn nhu cầu.

- Hồ sơ đấu giá tài sản được đăng tải công khai, **ĐỀ NGHỊ** các khách hàng tham khảo kỹ hồ sơ đấu giá trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp phát sinh do lỗi của khách hàng không tìm hiểu kỹ hồ sơ.

- Quyết định của Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo, đồng thời Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định đó. Tất cả các hành vi cản trở hoạt động của đấu giá viên, gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá, đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên.... của khách hàng tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

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

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.

Mọi trường hợp phát sinh giữa các bên sẽ được giải quyết theo quy định tại Quy chế này, trường hợp bản Quy chế này không quy định, khiếu nại và tranh chấp giữa các bên sẽ được giải quyết theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH  
ĐẤU GIÁ VIỆT NAM  
GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Thu Giang**



