

Số: 90/QCĐG

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2020

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả lô tại khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, Hà Nội.

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên 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 Thông tư của Bộ Tài Chính số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội 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;

Căn cứ Quyết định 3460/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 32.826,9m² đất tại Khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả lô;

Căn cứ Quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu K1, K3, K4 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 địa điểm tại thị trấn Thường Tín và các xã Văn Bình, Văn Phú, Hà Hồi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3570/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả lô tại khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4736/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả lô tại khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín;

Căn cứ Quyết định số 5277/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 96/CT-ĐGD ngày 10/11/2020 và báo cáo kết quả định giá đất kèm theo của Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư VIC;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 90/2020/HĐĐG-NV2 ký ngày 30/11/2020 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín về việc đấu giá Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả lô tại khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, Hà Nội.

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá.

1. Tài sản đấu giá.

Quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả lô tại khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích khu đất L.27 là 32.826,9m² trong đó có 13.619,7m² đất để đấu giá quyền sử dụng đất ở và 19.207,2m² đất để làm được giao thông, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hành lang an toàn giao thông.

*** Thông tin chi tiết về dự án như sau:**

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất L.27.

Khu đấu giá L.27 giới hạn bởi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15 xác định tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất QH-04 kèm theo quy hoạch chi tiết các khu K1, K3, K4 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường Hà Nam lập năm 2017, được UBND huyện Thường Tín phê duyệt tại Quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 26/12/2017; Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 24/7/2020.

- Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 427.

- Phía Đông: Giáp trụ sở các cơ quan: Bảo hiểm xã hội huyện Thường Tín, Trung tâm thủy lợi đồng bằng bắc bộ và Trường THCS Nguyễn Trãi A. (Phần đất phía đông dự án được quy hoạch là đường trục giao thông chính của thị trấn - đường Khoa Bảng có mặt cắt quy hoạch rộng 33m giáp với 03 cơ quan nêu trên).

- Phía Tây: Giáp khu dân cư tập thể Bệnh viện huyện Thường Tín và đất nông nghiệp (đã được quy hoạch là đất cây xanh, thể thao và đường tàu điện đã được thỏa thuận chuyên ngành).

- Phía Nam: Giáp kênh thủy lợi và đất nông nghiệp (phần phía Nam dự án được quy hoạch là đường giao thông - đường Trung Thành có mặt cắt quy hoạch rộng 18m).

1.2. Hình thức sử dụng đất.

+ Đối với 13.619,7m² đất để đấu giá quyền sử dụng đất ở: Hình thức sử dụng đất: Đối với UBND huyện Thường Tín được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

+ Đối với 19.207,2m² đất để làm được giao thông, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hành lang an toàn giao thông: Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm xây dựng đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy hoạch được duyệt, sau đó bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

1.3. Thông tin về các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng khu đất L.27.

STT	Chứng năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao công trình	Dân số (người)	Ghi chú
1	Đất ở liền kề	OM.20	1.630,1	6.520,4	70÷90	4÷6	63	Đất đưa ra đấu giá
2	Đất ở liền kề	OM.24	1.715,8	6.863,2	70÷90	4÷6	74	
3	Đất ở liền kề	OM.25	1.522,1	6.088,4	70÷90	4÷6	74	
4	Đất ở liền kề	OM.26	2.957,6	11.830,4	70÷90	4÷6	126	
5	Đất ở liền kề	OM.27	2.939,2	11.756,8	70÷90	4÷6	126	
6	Đất ở liền kề	OM.28	2.854,9	11.419,6	70÷90	4÷6	126	
7	Đất làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hành lang giao thông		19.207,2					Đất không đấu giá
	Tổng cộng		32.826,9					

1.4. Về hạ tầng kỹ thuật khu đất L.27.

Khu đất đã được UBND huyện Thường Tín (Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín) hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

1.5. Về kết nối mạng lưới giao thông.

Khu đất L.27 phía Bắc giáp đường tỉnh 427 kết nối với đường quốc lộ 1A; phía Đông dự án quy hoạch tuyến đường có mặt cắt rộng 33m là đường trục chính của thị trấn; phía Nam dự án quy hoạch tuyến đường Trung Thành có mặt cắt rộng 18m; phía Tây dự án là tuyến đường sắt trên cao đã được thỏa thuận chuyên ngành. Cùng với hệ thống giao thông nội bộ được quy hoạch đồng bộ hiện đại của dự án.

1.6. Về cấp thoát nước.

- Hệ thống cấp nước từ nhà máy nước Thị trấn được đầu tư xây dựng đi qua vị trí dự án, đảm bảo cung cấp đầy đủ nhu cầu sử dụng của người dân đến định cư tại khu đất.

- Hệ thống thoát nước: Nhà đầu tư trúng đấu giá triển khai dự án sẽ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và sẽ thực hiện đấu nối đến hệ thống thoát nước của thị trấn hiện có theo quy hoạch.

1.7. Về cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc.

Hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc đã được đầu tư đầy đủ đến khu vực dự án. Nhà đầu tư trúng đấu giá triển khai dự án sẽ xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án và sẽ phối hợp với đơn vị quản lý chuyên ngành thực hiện đấu nối với hệ thống cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc với hạ tầng điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc hiện có ngoài phạm vi dự án, đảm bảo các tiêu chuẩn và phục vụ tốt cho nhân dân đến sinh sống.

2. Giá khởi điểm, tổng giá trị quyền sử dụng đất đấu giá tính theo giá khởi điểm.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá 1: Là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng ô đất theo Quyết định số 5277/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội là **23.848.000đ/m²** (Hai mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng một mét vuông).

Giá khởi điểm vòng đấu giá 2 trở đi: Bằng giá trả hợp lệ cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề. Trường hợp tại vòng đấu giá trước liền kề mà tất cả Nhà đầu tư đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp liền kề bằng giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất đấu giá tính theo giá khởi điểm ban đầu là:
 $13.619,7\text{m}^2 \times 23.848.000\text{đ}/\text{m}^2 = 324.802.605.600\text{đ}$ (Ba trăm hai mươi tư tỷ, tám trăm linh hai triệu, sáu trăm linh năm nghìn, sáu trăm đồng).

3. Bước giá.

Bước giá áp dụng chung cho các vòng đấu giá là **200.000đ/m²** (Hai trăm nghìn đồng một mét vuông).

4. Tiền đặt trước.

Tiền đặt trước để tham gia đấu giá là **64.500.000.000đ** (Sáu mươi tư tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn). Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản như sau:

Tên chủ tài khoản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

Tài khoản số: 28910009279999 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ngọc Khánh Hà Nội.

Nội dung nộp tiền: (Tên Nhà đầu tư tham gia đấu giá, (Mã số doanh nghiệp) nộp tiền đặt trước đấu giá QSD đất khu đất L.27, Thường Tín.

Lãi suất phát sinh của khoản tiền đặt trước khi ở trong tài khoản của Trung tâm (nếu có) thuộc về người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá chịu phí ngân hàng (nếu có) khi nhận lại khoản tiền đặt trước từ tài khoản của Trung tâm.

Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá không trúng đấu giá, không vi phạm phương án và quy chế đấu giá thì bên B trả lại khoản tiền đặt trước cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá trúng đấu giá thì tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được

cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Tiền đặt trước của các Nhà đầu tư không được nhận lại khoản tiền đặt trước quy định tại Khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

5. Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá.

Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá là 3.000.000đ/hồ sơ (Ba triệu đồng một hồ sơ). Tiền bán hồ sơ không hoàn trả trong mọi trường hợp, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo quy định.

Điều 2: Kế hoạch đấu giá.

- Thời gian thông báo đấu giá: Bắt đầu từ ngày 02/12/2020.

- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 02/12/2020 đến 17h00' ngày 18/12/2020 tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Số 2 phố Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội.

- Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tiếp hoặc gửi hồ sơ qua đường bưu chính tới trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Số 2 phố Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội từ ngày 02/12/2020 đến 17h00' ngày 18/12/2020. Trung tâm không nhận hồ sơ tham gia đấu giá sau 17h00' ngày 18/12/2020.

- Tham khảo hồ sơ mời đấu giá: Khách hàng có thể tham khảo hồ sơ mời đấu giá tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín, Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội và Cổng thông tin điện tử của UBND huyện Thường Tín.

- Thời gian đi thăm thực địa khu đất đấu giá: Khách hàng có thể tự đi xem thực địa khu đất đấu giá hoặc tham gia buổi xem thực địa do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín tổ chức vào các ngày 14/12/2020 và 15/12/2020. Khách hàng có nhu cầu tham gia buổi đi xem thực địa phải có mặt tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín vào hồi 8h30 các ngày để cán bộ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín đưa xuống khu đất đấu giá xem thực địa. Khách hàng tự bố trí phương tiện đi lại.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 16/12/2020 đến 17h00' ngày 18/12/2020. Nếu khách hàng có nhu cầu nộp tiền đặt trước ngoài khoảng thời gian trên thì liên hệ với Trung tâm để được hướng dẫn, phục vụ.

- Xét tư cách khách hàng tham gia đấu giá: 10h00' ngày 19/12/2020 tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín.

- Niêm yết danh sách khách hàng không đủ điều kiện tham gia đấu giá: 12h00' ngày 19/12/2020 tại nơi tổ chức đấu giá, trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín và trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản.

- Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: 9h00 ngày 21/12/2020 tại Hội trường 18/8 (Hội trường HU-UBND huyện Thường Tín), thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, Hà Nội.

Điều 3: Hồ sơ tham gia đấu giá.

Hồ sơ tham gia đấu giá khách hàng nộp cho Trung tâm khi làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá gồm:

- a. (Bản chính) Giấy giới thiệu của Nhà đầu tư tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư).
- b. Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu, có đóng dấu treo của Trung tâm).
- c. Bản sao chứng thực giấy đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh bất động sản hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có hoạt động kinh doanh bất động sản.
- d. Bản sao chứng thực Chứng minh thư nhân dân/Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật; Trường hợp Chứng minh thư nhân dân/Căn cước công dân hoặc hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Công an sở tại.
- e. Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền (tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước) mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- f. Giấy tờ chứng minh nhà đầu tư bảo đảm đủ các điều kiện về năng lực để thực hiện dự án đầu tư theo quy định gồm:

- (Bản sao chứng thực) hồ sơ chứng minh vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng điều kiện thực hiện dự án theo quy định pháp luật không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án là **135.600.468.400đ** (Một trăm ba mươi lăm tỷ, sáu trăm triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm đồng) thể hiện bằng Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm gần nhất trước thời điểm tham gia đấu giá hoặc báo cáo vốn chủ sở hữu do cơ quan kiểm toán phát hành hoặc báo cáo tài chính đã nộp có xác nhận của cơ quan thuế.

- (Bản chính) Danh mục các dự án đầu tư mà nhà đầu tư đang thực hiện (yêu cầu nêu cụ thể về số lượng các dự án; quy mô, tổng mức đầu tư, thời gian thực hiện, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án)

- (Bản chính) Cam kết của tổ chức tín dụng về cho vay vốn để thực hiện dự án;

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

Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá thì nộp thêm:

- Giấy ủy quyền hợp lệ (bản chính).

- CMND/CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền (bản sao có chứng thực).

*** Lưu ý:** Trường hợp các giấy tờ là bản sao, nhà đầu tư nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra. Tất cả các giấy tờ trên được cho vào túi hồ sơ nộp cho Trung tâm.

Điều 4. Phương thức, hình thức đấu giá.

1. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá nhiều vòng cho đến khi không còn Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì Nhà đầu tư cuối cùng có mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

2.1. Cách thức trả giá.

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được Trung tâm phát 01 tờ phiếu trả giá để ghi giá muốn trả và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Giá trả tại phiếu trả giá là giá trả cho 01 (một) mét vuông đất. Hết thời gian ghi phiếu theo quy định hoặc khi tất cả người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu, đấu giá viên tiến hành mở hòm phiếu, kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng đấu tiếp theo. Việc mở hòm phiếu, kiểm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của đại diện người tham gia đấu giá, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thường Tín và đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín.

- Giá khởi điểm của vòng đấu thứ nhất là giá khởi điểm được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt. Giá khởi điểm của các vòng đấu tiếp theo là giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề. Nếu tại vòng đấu trước liền kề mà tất cả người tham gia đấu giá cùng trả giá bằng giá khởi điểm thì giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá khởi điểm của vòng đấu giá trước liền kề cộng với 01 (một) bước giá.

- Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá tại một vòng đấu bất kỳ thì viết vào phiếu trả giá là “*không tiếp tục tham gia*”. Người tham gia đấu giá đã không trả giá tại vòng trước thì không được tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

2.2. Giá trả hợp lệ và xử lý giá trả.

+ Tại mỗi vòng đấu giá, giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và tròn bước giá (nếu trả giá cao hơn giá khởi điểm thì phần cao hơn giá khởi điểm phải là bội số của bước giá). Công thức trả giá như sau:

$$\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \times \text{Bước giá.}$$

Trong đó:

- Giá khởi điểm: là giá khởi điểm của vòng đấu giá.
- Bước giá: là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).
- n: là số tự nhiên 0, 1, 2, 3,.....

+ Giá trả dưới giá khởi điểm của vòng đấu là không hợp lệ, không được tiếp tục tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo.

+ Nếu giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ làm giá trả của phiếu trả giá.

+ Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không tròn bước giá thì giá trả sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp thì giá trả không hợp lệ và không được tiếp tục tham gia đấu giá tại các vòng đấu tiếp theo. Nếu người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp thì phải ký xác nhận vào phiếu trả giá.

2.3. Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu.

Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu của mỗi vòng đấu giá là 05 phút kể từ khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố bắt đầu thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu.

2.4. Phiếu trả giá hợp lệ, không hợp lệ.

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản phát hành (có dấu

treo của Trung tâm), được ghi đầy đủ các nội dung gồm giá trả bằng số, bằng chữ (giá trả bằng chữ phải rõ ràng, có nghĩa theo ngôn ngữ tiếng Việt), đã ký và ghi rõ họ tên người tham gia đấu giá, có giá trả hợp lệ, được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định. Phiếu phải còn nguyên vẹn, không rách nát, không tẩy xóa, không viết bằng bút màu đỏ hay hai màu bút khác nhau.

Các phiếu trả giá không đáp ứng các yêu cầu của phiếu trả giá hợp lệ nêu trên là các phiếu trả giá không hợp lệ.

Chỉ có phiếu trả giá hợp lệ mới được đấu giá viên công bố giá trả.

Người có phiếu trả giá không hợp lệ sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá tại các vòng đấu giá tiếp theo.

2.5. Xác định Người trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ cao nhất ở vòng đấu cuối cùng được người điều hành cuộc đấu giá công bố là người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại một vòng đấu giá chỉ có một người trả giá thì vòng đấu giá đó là vòng đấu giá cuối cùng và người trả giá duy nhất tại vòng đấu giá đó là người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại một vòng đấu giá mà không có người nào trả giá thì vòng đấu giá trước liền kề là vòng đấu giá cuối cùng. Người trả giá cao nhất tại vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá. Nếu tại vòng đấu giá trước liền kề có nhiều người cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức cho các khách hàng trả giá cao nhất bằng nhau đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

2.6. Rút lại giá đã trả, từ chối kết quả đấu giá.

* **Rút lại giá đã trả:** Tại cuộc đấu giá, nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi bắt đầu thủ tục trả giá của vòng kế tiếp thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và sẽ xét mức giá của người trả giá liền kề là mức giá khởi điểm để đấu giá ở vòng kế tiếp. Nếu mức trả giá liền kề là mức giá khởi điểm của vòng đấu trước đó thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo sẽ là mức giá khởi điểm của vòng đấu này cộng thêm 01 (một) bước giá. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.

* **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 trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá nếu giá liền kề đó (tính theo giá trị của diện tích đất đấu giá) cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả (tính theo giá trị của diện tích đất đấu giá) 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 (tính theo giá trị của diện tích đất đấu giá) cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá (tính theo giá trị của diện tích đất đấu giá) hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

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

2.7. Biên bản cuộc đấu giá.

Diễn biến cuộc đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá 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, đại diện của những người tham gia đấu giá và đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín.

Điều 5. Đối tượng được tham gia đấu giá, không được tham gia đấu giá, người tham gia cuộc đấu giá.

1. Đối tượng được tham gia đấu giá.

Đối tượng được tham gia đấu giá là các tổ chức kinh tế độc lập (không được liên danh), không được sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước, hồ sơ tham gia đấu giá đúng quy định, không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản, đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 8 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội 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 như sau:

a. Bảo đảm đủ các điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư khi tham gia đấu giá:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án; đồng thời vốn của chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư đang thực hiện; cam kết của tổ chức tín dụng về cho vay vốn để thực hiện dự án.

Đối với dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả lô tại khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội tổng mức đầu tư đối với dự án như sau:

STT	Khoản mục đầu tư	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT	324.795.866.648	Theo Quyết định số 5277/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	353.206.474.902	Theo Chứng thư số 96/CT-ĐGD ngày 10/11/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư VIC
1	Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật dự án (HTPB)	23.393.087.572	
2	Chi phí xây dựng và lắp đặt thiết bị (XL)	329.813.387.330	
III	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (I+II)	678.002.341.550	
	LÀM TRÒN	678.002.342.000	

Như vậy, Nhà đầu tư tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cả lô tại khu đất ký hiệu L.27 (đô thị số 1) thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án là $20\% \times 678.002.342.000đ = 135.600.468.400đ$ (Một trăm ba mươi lăm tỷ, sáu trăm triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm đồng).

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài nguyên và Môi trường về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với chủ đầu tư.

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

Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (2) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

2. Đối tượng không được tham gia cuộc đấu giá.

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

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

- Người được chủ sở hữu tài sản 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 tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước.

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

3. Người tham gia cuộc đấu giá.

Là người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trường hợp người tham gia đấu giá không biết đọc, không biết viết hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch.

Mỗi một nhà đầu tư chỉ có 01 (một) người duy nhất đại diện tham gia cuộc đấu giá và trực tiếp trả giá. Tại cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một nhà đầu tư tham gia đấu giá và nếu đã là đại diện tham gia đấu giá của một Nhà đầu tư rồi thì không được nhận ủy quyền của nhà đầu tư tham gia đấu giá khác.

Điều 6. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá, không được nhận lại tiền đặt trước.

1. Các trường hợp người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá.

- Các trường hợp vi phạm khoản 2 Điều này.
- Phiếu trả giá không hợp lệ.

- Trả giá dưới giá khởi điểm.
- Trả giá sai bước giá nhưng không đồng ý làm tròn bước giá.
- Không tham gia đầy đủ cuộc đấu giá.
- Không tuân theo sự hướng dẫn, điều hành của Đấu giá viên.

2. Các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước.

Người tham gia đấu giá có những vi phạm sau thì không được nhận lại khoản tiền đặt trước:

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

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản. Cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền đặt trước của các khách hàng trong các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước nói trên bị nộp vào ngân sách Nhà nước.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

1. Quyền của người trúng đấu giá.

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

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

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

2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá.

- Ký biên bản cuộc đấu giá;

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

- Thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định, thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định;

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

- Có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất, các loại thuế, phí theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với 19.207,2 m² đất để làm đường giao thông, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hành lang an toàn giao thông, tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực dự án theo quy hoạch được duyệt, sau đó bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định, kinh phí xây dựng do tổ chức trúng đấu giá chi trả.

Điều 8. Nội quy phòng đấu giá

- Người không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá;

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo đấu giá. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến trễ quá 10 phút sẽ không được vào phòng đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước;

- 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 là 01 người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ). Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá;

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

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

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

- 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 tước quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật;

- Người tham gia đấu giá không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức cuộc đấu giá;

- Người tham gia đấu giá vi phạm Nội quy, Quy chế tùy mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Tổ chức thực hiện.

Cán bộ, viên chức Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, người đăng ký tham gia đấu giá, các đơn vị và cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Huy Hoàng

