

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

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại khu Góc Quéo 1,
thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội**

Hà Nội, Năm 2021

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 kí tham gia đấu giá (mẫu)
3	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
4	Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
6	Quy chế cuộc đấu giá
7	Nội quy phòng đấu giá
8	Sơ đồ khu đất

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ...~~7~~.../2021/CV

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

THÔNG BÁO

**Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở
đối với các thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình,
xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội**

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Thanh Oai giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai là đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. (Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội).

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

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

Thông tin khu đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm: *Theo bảng thông tin khu đất kèm theo Thông báo này.*

- Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất: 100.000 đ/m²

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân từ 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 Khoản 1 Điều 55 của Luật Đất đai 2013.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng ổn định lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

4. Phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian phát hành hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: từ ngày 04/02/2021 đến ngày 25/02/2021 (giờ hành chính).



- Địa điểm: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai, Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản – Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn>), Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://sotnmt.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thanh Oai (<http://www.thanhhoai.hanoi.gov.vn>).

** Lưu ý:* Khách hàng có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai để được hỗ trợ việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia) qua 02 hình thức:

+ Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai (Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội)

+ Gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội).

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo phải được nhận trước 17 giờ 00' ngày 25/02/2021. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00' ngày 25/02/2021 sẽ không được tiếp nhận.

5. Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

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

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 24/02/2021 và 25/02/2021 (giờ hành chính).

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

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia.

Số tài khoản: 2204201011419 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thanh Oai – Hà Nội II.

Nội dung chuyển khoản: “...Tên người đăng ký tham gia đấu giá (số CMND)...” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất ở đối với Số lượng thửa đất tại khu Gốc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Lưu ý: Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống ngân hàng Agribank tính đến 17 giờ 00' ngày 25/02/2021.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 22/02/2021 và 23/02/2021 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08 giờ 30' ngày 28/02/2021 (Chủ nhật).**
- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường Ủy ban Nhân dân huyện Thanh Oai (Địa chỉ: thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội).

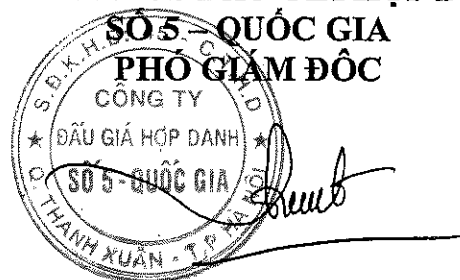
Mọi thông tin liên hệ:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia, ĐT: 024.37.622.619.
- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai, ĐT: 024.33.242.168.

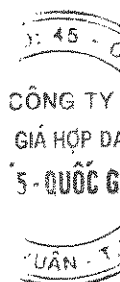
Nơi nhận:

- Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản;
- Sở TNMT Hà Nội;
- UBND huyện Thanh Oai;
- Trung tâm PTQĐ huyện Thanh Oai;
- UBND xã Hồng Dương;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH



Tào Thu Minh Nguyệt



CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỐ 5 – QUỐC GIA **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

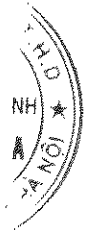
Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

BẢNG THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở tại khu Góc Quáo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương,
huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

(Kèm theo Thông báo Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
số 18/2021/CV ngày 29/01/2021)

STT	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền hồ sơ (đồng/hs/thửa)	Tiền đặt trước (đồng/thửa)
1.	TT-1	114,6	5.300.000	500.000	100.000.000
2.	TT-2	77,8	5.300.000	200.000	60.000.000
3.	TT-3	73	5.300.000	200.000	60.000.000
4.	TT-4	93,3	5.300.000	200.000	60.000.000
5.	TT-5	88,5	5.300.000	200.000	60.000.000
6.	TT-6	83,8	5.300.000	200.000	60.000.000
7.	TT-7	79	5.300.000	200.000	60.000.000
8.	TT-8	74,2	5.300.000	200.000	60.000.000
9.	TT-9	69,5	5.300.000	200.000	60.000.000
10.	TT-10	64,7	5.300.000	200.000	60.000.000
11.	TT-11	115,2	5.300.000	500.000	100.000.000
12.	TT-12	96,1	5.300.000	500.000	100.000.000
13.	TT-13	115,9	5.300.000	500.000	100.000.000
14.	TT-14	111,2	5.300.000	500.000	100.000.000
15.	TT-15	106,4	5.300.000	500.000	100.000.000
16.	TT-16	101,6	5.300.000	500.000	100.000.000
17.	TT-17	99,4	11.000.000	500.000	170.000.000
18.	TT-18	87,9	11.000.000	500.000	170.000.000
19.	TT-19	77,5	11.000.000	500.000	170.000.000
20.	TT-20	75	5.300.000	200.000	60.000.000
21.	TT-21	75	5.300.000	200.000	60.000.000
22.	TT-22	75	5.300.000	200.000	60.000.000



23.	TT-23	75	5.300.000	200.000	60.000.000
24.	TT-24	75	5.300.000	200.000	60.000.000
25.	TT-25	75	5.300.000	200.000	60.000.000
26.	TT-26	75	5.300.000	200.000	60.000.000
27.	TT-27	75	5.300.000	200.000	60.000.000
28.	TT-28	75	5.300.000	200.000	60.000.000
29.	TT-29	75	5.300.000	200.000	60.000.000
30.	TT-30	75	5.300.000	200.000	60.000.000
31.	TT-31	75	5.300.000	200.000	60.000.000
32.	TT-32	75	5.300.000	200.000	60.000.000
33.	TT-33	122,7	5.300.000	500.000	100.000.000
34.	TT-34	90,3	5.300.000	200.000	60.000.000
Tổng cộng		2.917,5			

MẪU

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ

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

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

.....

Số Chứng minh nhân dân (hoặc Hộ chiếu):do cơ quan:

..... cấp ngàytháng....năm.....

Hộ khẩu thường trú:.....

.....

Điện thoại liên hệ:.....

Đại diện (nếu có):

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với **thửa đất ký hiệu: TT -.....** tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 14/01/2021 của UBND huyện Thanh Oai và Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số 78/2021/CV ngày 29/01/2021 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội..

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 14/01/2021 của UBND huyện Thanh Oai;

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

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

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

Số 2881/QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 31 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng
đất ở khu Góc Quéo 1 thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương,
huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

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 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về việc 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 Quyết định 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND Thành phố Hà Nội về việc quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

Căn cứ Quyết định số 5601/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Góc Quéo 1, Góc Quéo 2 thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 11200/VP-KT ngày 29/12/2020 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc đính chính Điều 1 Quyết định số 5601/QĐ-UBND ngày 16/12/2020 của UBND thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của phòng Tài chính – kế hoạch tại Tờ trình số 48/TTr-TCKH ngày 30/12/2020 về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội:

+ 03 thửa đất từ TT-17 đến TT-19 giá khởi điểm là **11.000.000 đồng/m²**
(Mười một triệu đồng trên mét vuông)

+ 31 thửa đất từ TT-01 đến TT-16 và từ TT-20 đến TT-34 giá khởi điểm là
5.300.000 đồng/m² (Năm triệu ba trăm nghìn đồng trên mét vuông)

Điều 2. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trên có hiệu lực 12 tháng kể từ ngày UBND huyện Thanh Oai ban hành Quyết định giá khởi điểm. Trong thời gian hiệu lực, nếu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động, phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, gửi phòng Tài chính – Kế hoạch báo cáo quan có thẩm quyền thẩm định, điều chỉnh theo quy định.

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

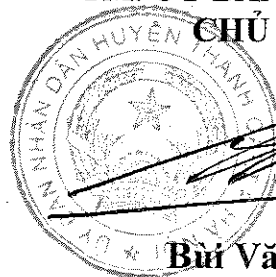
Điều 3. Quyết định có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng các phòng Tài chính – Kế hoạch, Tài nguyên môi trường; Giám đốc Trung tâm phát triển Quỹ đất; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Thanh Oai – Chương Mỹ; Giám đốc Kho bạc huyện; Chủ tịch UBND xã Hồng Dương và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TCKH (Yến, 10b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Bùi Văn Sáng

Số: 617/QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 14 tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, đối với 34 thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

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 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT- BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 của Bộ Tài chính 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 quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3944/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.629,8 m² đất tại xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai cho UBND huyện Thanh Oai để thực hiện dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND huyện Thanh Oai về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án: Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD đất ở khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Oai tại Tờ trình số: 1440/TTr-TNMT ngày 13 tháng 01 năm 2021 về việc đề nghị Đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, đối với 34 thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, đối với 34 thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội, với các nội dung chủ yếu sau:

(Có Phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Oai tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng phương án được phê duyệt và các quy định của Pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản.

Các Phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Chi cục thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ, Tư pháp huyện và UBND xã Hồng Dương căn cứ chức năng, nhiệm vụ phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Oai cử người tham gia giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Oai, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thanh Oai, Chủ tịch UBND xã Hồng Dương, Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, (Mén, 15b)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Bùi Văn Sáng



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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 34 thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.
(Kèm theo Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 14/01/2021 của UBND huyện Thanh Oai)

PHẦN I. GIỚI THIỆU CHUNG

Điều 1. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai là đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất (theo Quyết định số 2835/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND huyện Thanh Oai)

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Kết quả của Thông báo mời đơn vị tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở do Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Oai phát hành (được niêm yết trên Cổng thông tin của UBND huyện Thanh Oai).

- Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá.

+ Tháng 01 năm 2021: Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện niêm yết, thông báo công khai đấu giá.

+ Tháng 02 năm 2021: Tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thẩm định điều kiện tham gia đấu giá, mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, trình phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính và lập các thủ tục giao đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Phạm vi áp dụng:

Phương án này quy định nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá QSD đất ở đối với 34 thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội.

Điều 3. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật.

*** Danh mục loại đất, thời hạn sử dụng đất:**

- Mục đích sử dụng: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng: Sử dụng ổn định lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

*** Vị trí , diện tích khu đấu giá:**

Khu đất có tổng diện tích 4.629,8m², diện tích đất đấu giá đất ở được quy hoạch chia thành 34 thửa, diện tích đấu giá là 2.917,5m², tại Khu Gốc Quéo, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, có vị trí như sau:

- Phía Bắc Giáp đất canh tác thôn Ngọc Đình;
- Phía Nam giáp đường Hồng Dương - Liên Châu;
- Phía Đông giáp đường nội đồng;
- Phía Tây giáp khu đấu giá Gốc Quéo 2.

(Vị trí, diện tích cụ thể các thửa đất được xác định theo bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 được UBND huyện Thanh Oai Phê duyệt tại Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 01/3/2018).

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

Khu đất đã được UBND huyện Thanh Oai đầu tư các hạng mục bao gồm: san nền, kè đá, xây rãnh thoát nước, đường bê tông nội khu, đường điện hạ thế kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực.

Hệ thống điện sinh hoạt: Sau khi khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính, thực hiện theo Điều 16 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND TP Hà Nội. Khách hàng liên hệ với Công ty điện lực Thanh Oai để hướng dẫn, ký hợp đồng cung cấp điện theo quy định.

*** Thông tin về quy hoạch xây dựng:**

Thực hiện Quyết định số 495/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND huyện Thanh Oai về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án, khu đất đấu giá đất ở được quy hoạch diện tích đấu giá là 2.917,5m², chia thành 34 thửa đất, chi tiết phân lô như sau:

BẢNG CHI TIẾT PHÂN LÔ

Số TT	Ký hiệu thửa đất	Cạnh Bắc (m)	Cạnh Đông (m)	Cạnh Nam (m)	Cạnh Tây (m)	Diện tích (m ²)
01	TT-1	13,36	5,3; 2,88	16,03	7,89	114,6
02	TT-2	16,03	5,09	15,08	5	77,8
03	TT-3	15,08	5,09	14,13	5	73
04	TT-4	19,13	5,09	18,18	5	93,3
05	TT-5	18,18	5,09	17,23	5	88,5
06	TT-6	17,23	5,09	16,27	5	83,8

07	TT-7	16,27	5,09	15,32	5	79
08	TT-8	15,32	5,09	14,37	5	74,2
09	TT-9	14,37	5,09	13,42	5	69,5
10	TT-10	13,42	5,09	12,47	5	64,7
11	TT-11	12,47	10,18	10,56	10	115,2
12	TT-12	10,56	10,18	8,66	10	96,1
13	TT-13	23,66	5,09	22,71	5	115,9
14	TT-14	22,71	5,09	21,76	5	111,2
15	TT-15	21,76	5,09	20,8	5	106,4
16	TT-16	20,8	5,09	19,85	5	101,6
17	TT-17	8,12	13,39	6,47	16,36	99,4
18	TT-18	5,73	16,36	6,09	14,31	87,9
19	TT-19	6	14,31	4,37; 3,27	10,16	77,5
20	TT-20	15	5	15	5	75
21	TT-21	15	5	15	5	75
22	TT-22	15	5	15	5	75
23	TT-23	15	5	15	5	75
24	TT-24	15	5	15	5	75
25	TT-25	15	5	15	5	75
26	TT-26	15	5	15	5	75
27	TT-27	15	5	15	5	75
28	TT-28	15	5	15	5	75
29	TT-29	15	5	15	5	75
30	TT-30	15	5	15	5	75
31	TT-31	15	5	15	5	75
32	TT-32	15	5	15	5	75
33	TT-33	11,03	8,22	15	5,47; 5,2	122,7
34	TT-34	5,01	17,89	5	18,22	90,3
Tổng						2.917,5

III. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc công khai, minh bạch, công bằng, khách quan, trung thực, độc lập, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia (*Điều 6 Luật Đấu giá Tài sản*).

1. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên. Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt được thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 6, Quyết định 27/2020/QĐ-UBND. Trường hợp thửa đất đưa ra đấu giá mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 người tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 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 (*Khoản 2, 3, 4, Điều 6, Quyết định 27/2020/QĐ-UBND*).

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá được thông báo ngay sau khi hoàn thành việc xác định điều kiện tham gia đấu giá và được hoàn lại toàn bộ tiền đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên đấu giá. Không hoàn lại tiền hồ sơ đối với tổ chức, cá nhân vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

2. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (*Căn cứ khoản 1, Điều 55 Luật Đất đai và Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016*).

2.1. Đối tượng được tham gia đấu giá là hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điều 55, điều 56 của Luật Đất đai 2013; không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

2.2. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

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

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



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

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

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

Điều 6. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, thu tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ đấu giá (Cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá)

Điều 7. Đăng ký tham gia đấu giá (Căn cứ Điều 38 Luật Đấu giá tài sản)

* Hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Phương án và quy định của pháp luật. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

* Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

* Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Phương án và pháp luật, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá được phép đăng ký tham gia đấu giá 01 thửa đất hoặc nhiều thửa đất với điều kiện phải mua hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (mỗi hồ sơ tương ứng với 01 thửa đất). Tiền hồ sơ tham gia đấu giá chi tiết cho từng thửa đất theo thông báo mời đấu giá Mức thu không quá quy định tại điều 3, Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Điều 8. Quy định về tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, công thức bỏ giá (Căn cứ Điều 39 Luật Đấu giá và Điều 3 của Thông tư 48/2017/TT-BTC)

Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá 01 thửa đất hoặc nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp phí hồ sơ tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký (mỗi hồ sơ tương ứng với một thửa đất) và nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá riêng biệt tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

Mức phí hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước đấu giá căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

Thửa đất	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền đặt trước (đồng)	Tiền hồ sơ (đồng)
Thửa đất (TT-17 đến TT-19)	11.000.000	170.000.000	500.000
Thửa đất (TT-1; TT-11 đến TT-16; TT-33)	5.300.000	100.000.000	500.000
Thửa đất (TT-2 đến TT-10 đến TT-20 đến TT-32; TT-34)	5.300.000	60.000.000	200.000

- Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Khách hàng có thể nộp cùng khoản tiền đặt trước hoặc nộp trực tiếp tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (cụ thể theo Thông báo mời 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.

* **Giá khởi điểm:** Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt lại giá khởi điểm đấu giá QSD đất ở khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội.

* **Bước giá:** Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá là: **100.000đ/m²** (Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

5. Công thức trả giá:

- Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và tròn bước giá theo công thức sau:

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

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá (Điều 48 Luật Đấu giá tài sản).

* Quyền:

a) Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

b) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

c) 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;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

*** Nghĩa vụ:**

a) Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá;

b) Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật

Điều 10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ Điều 13, Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố).

*** Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:**

Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 8, Quy định ban hành kèm theo Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố.

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 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.

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đấu giá tài sản và các nội dung cụ thể trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

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

*** Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất:**

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất mời đại diện các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, chính quyền nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Quy định về trình tự mở cuộc đấu giá, hình thức đấu giá và phương thức đấu giá.

*** Trình tự mở cuộc đấu giá (Căn cứ Điều 41, 42 của Luật Đấu giá tài sản 2016).**

- Đấu giá viên điều hành 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;
- Phổ biến Nội quy, Quy chế đấu giá;
- Giới thiệu khu đất đấu giá, các thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, và trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu
- Điều hành việc trả giá, theo quy định

*** Hình thức đấu giá, Phương thức đấu giá.**

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện đối với từng thửa đất. Các thửa đất đủ điều kiện được đưa ra đấu giá bằng cách bỏ phiếu kín trực tiếp 1 vòng cho từng thửa, theo phương thức trả giá lên, mở kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 30 phút/lần trả giá. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá sẽ công khai các nội dung trong các phiếu trả giá.

*** Cách thức đấu giá:**

- Việc bỏ giá được tiến hành 1 vòng duy nhất cho từng thửa đất, tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá cùng một thửa đất và có đủ điều kiện sẽ cùng tham gia bỏ giá 1 lần. Người tham gia đấu giá được phát 01 tờ phiếu đấu

giá tương ứng với thửa đất đăng ký và trả 1 giá cho thửa đất đã đăng ký. Giá trả tại phiếu trả giá là giá trả cho 01m² đất của thửa đất mà người tham gia đấu giá đã đăng ký tại thửa đất đó.

- Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu cho 01 lần trả giá không quá 30 phút. Hết thời gian 30 phút mà người tham gia đấu giá chưa bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu thì coi như không tham gia đấu giá, phiếu trả giá bị loại không được xét trúng đấu giá và bị xử lý theo quy định. Kết quả trả giá sẽ được Đấu giá viên công bố sau khi lần trả giá kết thúc. Đấu giá viên sẽ công bố giá trả của từng phiếu trả giá ngay sau khi mở hòm phiếu. Việc mở hòm phiếu, kiểm phiếu và công bố giá trả của các phiếu trả giá có sự giám sát của đại diện người tham gia đấu giá và đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai.

*** Xác định người trúng đấu giá:**

- Công bố giá trả của thửa đất nào thì xác định ngay người trúng đấu giá cho thửa đất đó.

- Giá trả sẽ được sắp xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp. Người trúng đấu giá được xác định là giá trả cao nhất.

- Trường hợp thửa đất có nhiều người cùng trả giá bằng nhau và chưa xác định được người trúng đấu giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp 01 vòng đấu giá phụ để xác định người trúng đấu giá. Mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá đã trả trước của những người đó. Nếu một trong những người đó không đồng ý đấu giá tiếp hoặc tại vòng đấu giá phụ không ai trả giá cao hơn giá khởi điểm thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

*** Biên bản cuộc đấu giá:**

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

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

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

*** Xét giá trúng đấu giá và xử lý giá trả:**

Việc xét giá trúng đấu giá được xem xét trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ.

a. Phiếu trả giá hợp lệ: Là Phiếu trả giá do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành 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 tư cách người tham gia đấu giá.

b. Giá trả hợp lệ: Là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và tròn bước giá.

- Nếu giá trả dưới giá khởi điểm là giá trả không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá.

- Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không tròn bước giá (sai bước giá sẽ) thì giá trả sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu trả giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì giá trả không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá.

- 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 để xét giá.

*** Người trúng đấu giá và tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp:**

Người trúng đấu giá: là cá nhân, hộ gia đình trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên;

Tổng số tiền người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải trả được xác định như sau:

Tổng số tiền phải nộp = Giá trúng đấu giá x Diện tích thửa đất trúng đấu giá thực tế bàn giao ngoài thực địa.

Điều 12. Xử lý các trường hợp phát sinh (Điều 50, Luật Đấu giá tài sản)

*** Rút lại giá đã trả.**

- Trường hợp trước khi công bố người trúng đấu giá mà có người rút lại giá đã trả 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 đấu giá và bị coi là vi phạm quy chế đấu giá, khoản tiền đặt trước để dự đấu giá của người này bị xử lý theo quy định pháp luật.

- Khi người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu xét giá của người trả mức giá hợp lệ liền kề trước đó để xác định người trúng đấu giá. Trong trường hợp không có mức giá hợp lệ liền kề để xác định người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá coi như không thành.

*** Từ chối kết quả trúng đấu giá.**

- Trường hợp sau khi công bố người trúng đấu giá mà có người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền trúng đấu giá hoặc rút lại giá đã trả thì bị coi là vi phạm quy chế đấu giá. 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 mua tài sản 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 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.

Điều 13. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ Điều 14 của Quyết định 27/2020/QĐ-UBND).

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

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

Điều 14. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (Căn cứ Khoản 6,7 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016).

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

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

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

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

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

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;
- c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định;
- d) Rút lại giá đã trả;
- đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

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

Điều 15. Nộp tiền trúng đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (Khoản 1, 2 Điều 15 và Điều 17, Quyết định 27/2020/QĐ-UBND)

1. Nộp tiền trúng đấu giá tiền sử dụng đất:

1.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất gồm các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;
- b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;
- c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;
- d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

1.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.
- b) Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với

số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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

Giao Chi cục thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ thông báo nộp tiền tới người trúng đấu giá và tổ chức thu, nộp tiền vào ngân sách theo quy định. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo quy định thì cơ quan Thuế lập danh sách, báo cáo bằng văn bản gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để lập hồ sơ trình UBND huyện hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Căn cứ văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn quy định, cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình UBND huyện ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Số tiền đặt trước của người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ nộp tiền sẽ không được hoàn trả lại. Số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá

Điều 16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá. (Căn cứ Điều 16 của Quyết định 27/2020/QĐ-UBND).

* Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

* Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp hoặc trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất, cơ quan Tài nguyên Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã tổ chức bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Điều 17. Quản lý và sử dụng kinh phí thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

Toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất là khoản thu của Ngân sách Nhà nước, được nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước theo quy định.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Căn cứ Phương án này Trung tâm Phát triển quỹ đất Huyện có trách nhiệm:

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định (*Điều 56, Luật Đấu giá tài sản 2016*).

- Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá ban hành Quy chế cuộc đấu giá và thông báo công khai công khai việc đấu giá tài sản, nội dung Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá mời đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, Công an huyện... và đại diện chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán 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, Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai có trách nhiệm tổng hợp trình UBND huyện Thanh Oai xem xét, quyết định./.



Số: 34/2021/QCĐG

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương,
huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 14/01/2021 của UBND huyện Thanh Oai về việc Đấu giá quyền sử dụng đất và phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, đối với 34 thửa đất tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;
- Và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

1. Khu đất đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Góc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội:

STT	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền hồ sơ (đồng/hs/thửa)	Tiền đặt trước (đồng/thửa)
1.	TT-1	114,6	5.300.000	500.000	100.000.000
2.	TT-2	77,8	5.300.000	200.000	60.000.000
3.	TT-3	73	5.300.000	200.000	60.000.000
4.	TT-4	93,3	5.300.000	200.000	60.000.000
5.	TT-5	88,5	5.300.000	200.000	60.000.000
6.	TT-6	83,8	5.300.000	200.000	60.000.000
7.	TT-7	79	5.300.000	200.000	60.000.000
8.	TT-8	74,2	5.300.000	200.000	60.000.000
9.	TT-9	69,5	5.300.000	200.000	60.000.000
10.	TT-10	64,7	5.300.000	200.000	60.000.000
11.	TT-11	115,2	5.300.000	500.000	100.000.000
12.	TT-12	96,1	5.300.000	500.000	100.000.000
13.	TT-13	115,9	5.300.000	500.000	100.000.000
14.	TT-14	111,2	5.300.000	500.000	100.000.000
15.	TT-15	106,4	5.300.000	500.000	100.000.000
16.	TT-16	101,6	5.300.000	500.000	100.000.000
17.	TT-17	99,4	11.000.000	500.000	170.000.000
18.	TT-18	87,9	11.000.000	500.000	170.000.000
19.	TT-19	77,5	11.000.000	500.000	170.000.000
20.	TT-20	75	5.300.000	200.000	60.000.000
21.	TT-21	75	5.300.000	200.000	60.000.000
22.	TT-22	75	5.300.000	200.000	60.000.000
23.	TT-23	75	5.300.000	200.000	60.000.000
24.	TT-24	75	5.300.000	200.000	60.000.000
25.	TT-25	75	5.300.000	200.000	60.000.000
26.	TT-26	75	5.300.000	200.000	60.000.000
27.	TT-27	75	5.300.000	200.000	60.000.000
28.	TT-28	75	5.300.000	200.000	60.000.000
29.	TT-29	75	5.300.000	200.000	60.000.000
30.	TT-30	75	5.300.000	200.000	60.000.000
31.	TT-31	75	5.300.000	200.000	60.000.000

32.	TT-32	75	5.300.000	200.000	60.000.000
33.	TT-33	122,7	5.300.000	500.000	100.000.000
34.	TT-34	90,3	5.300.000	200.000	60.000.000
Tổng cộng		2.917,5			

- Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất: **100.000 đ/m²**
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Sử dụng ổn định lâu dài.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

a. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở theo quy định tại khoản 1, điều 55 Luật Đất đai 2013 và phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

b. Người tham gia đấu giá: Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác).

c. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

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

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

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

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai tổ chức kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày. Thời gian cụ thể theo Thông báo mời đấu giá.

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

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

- Người tham gia đấu giá liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm bán hồ sơ và tham khảo thông tin mời đấu giá tại Cổng thông tin quốc gia về đấu giá tài sản (<https://dgts.moj.gov.vn/>) và các đường dẫn khác, cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá (nếu có).

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc gia) qua 02 hình thức: Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai (Địa chỉ: 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội) hoặc gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, Khương Trung, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

- Hộ gia đình, cá nhân có thể đăng ký đấu giá nhiều thửa đất với điều kiện nộp tiền hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

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

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia.

Số tài khoản: 2204201011419 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thanh Oai – Hà Nội II.

Nội dung chuyển khoản: “...Tên người đăng ký tham gia đấu giá (số CMND)...” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất ở đối với ... (số lượng) ... thửa đất tại khu Gốc Quéo 1, thôn Ngọc Đình, xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

6. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

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 từ xác định tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá.

c. Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân/căn cước công dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú;

d. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

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

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

7. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

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

Sau khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ mà có nguyện vọng xin rút đăng ký đấu giá đều không được chấp thuận.

8. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá

Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá do UBND huyện Thanh Oai ban hành.

9. Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá:

Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá đã phát hành công khai. (Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai, trụ sở Tổ chức đấu giá tài sản).

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

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

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

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

11. Nguyên tắc trả giá và xét giá (Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)

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

- 01 người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu đấu giá trả giá cho từng thửa đất. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xoá, sửa chữa trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

- Thời gian viết và trả giá là không quá 30 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá). Hết thời gian 30 phút mà người tham gia đấu giá chưa bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu thì coi như không tham gia đấu giá, phiếu trả giá bị loại không được xét trúng đấu giá và bị xử lý theo quy định.

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

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

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

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu của Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 – Quốc gia) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, đã ký và ghi đầy đủ họ và tên. 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.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu đấu giá trả giá cho 1m² đất và bằng giá khởi điểm trở lên cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp giá trả dưới giá khởi điểm là giá trả không hợp lệ, không được xét trúng đấu giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá cao hơn giá khởi điểm nhưng trả sai bước giá thì giá trả sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu trả giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì giá trả không hợp lệ, không được xét trúng 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.

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

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm để đấu giá (đồng/m²).

b. Xác định người trúng đấu giá: Người trúng đấu giá là Người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ cao nhất trên 1m² đất được đấu giá viên công bố tại cuộc

đấu giá, được Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai xác nhận và được cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

c. Xử lý các trường hợp phát sinh

- Trường hợp thừa đất có nhiều người trả giá bằng nhau và được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất xét trúng đấu giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó). Nếu có người trả giá tại mức giá này không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

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

a. Rút lại giá đã trả:

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

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

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

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

14. Biên bản đấu giá (Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để 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;

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

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

e) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm (đồng/m²).

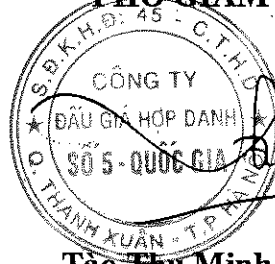
18. Trách nhiệm về quyền sử dụng đất đấu giá (Điều 33, Điều 47 Luật Đấu giá tài sản 2016):

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

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

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

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



Tào Thu Minh Nguyệt



Số: 34/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

***Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Gốc Quéo 1, thôn Ngọc Đình,
xã Hồng Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội***

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

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

2. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện (bao gồm cả đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền) cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được đại diện cho người đăng ký tham gia đấu giá khác.

3. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật.

4. Người tham gia đấu giá đến cuộc đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

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

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá

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

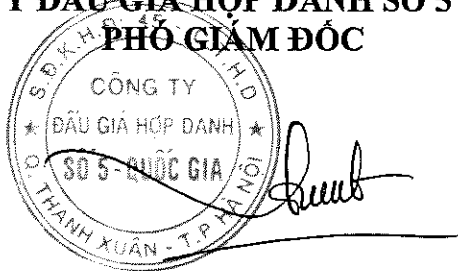
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

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

9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế cuộc 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 phòng đấu giá./.

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA
PHÓ GIÁM ĐỐC



Tào Thu Minh Nguyệt

