

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH LẠC VIỆT**

**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
HUYỆN ỨNG HÒA**

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CÁC XÃ CAO THÀNH, XÃ
TRƯỜNG THỊNH, XÃ TẢO DƯƠNG VĂN, HUYỆN ỨNG HÒA,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Hà Nội, tháng 11 năm 2019

MỤC LỤC HỒ SƠ

STT	NỘI DUNG
1	Mục lục hồ sơ
2	Thông báo mời tham gia đấu giá
3	Quyết định phê duyệt “Phương án đấu giá quyền sử dụng đất”
4	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quy chế cuộc đấu giá do Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt ban hành
6	Mẫu Phiếu trả giá
7	Mẫu Giấy ủy quyền
8	Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất

Số: 225/TB-TTPTQĐ

Ứng Hòa, ngày 11 tháng 11 năm 2019

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Công Ngõ Kho thôn Từ Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đổng thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Công Ngõ Kho thôn Từ Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đổng thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa. Kính mời các Hộ gia đình, cá nhân, có đủ điều kiện và năng lực tài chính tham gia đấu giá các vị trí như sau:

1. Tên đơn vị có tài sản bán đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Ứng Hòa
2. Đơn vị được giao nhiệm vụ: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa
3. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá QSD đất: Công ty đấu giá Hợp Danh Lạc Việt.
4. Tài sản bán đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ.

STT	Tên tài sản	Tổng diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (VNĐ)	Tiền mua hồ sơ (VNĐ)	Tiền đặt trước (VNĐ)
1	Gồm 17 thửa đất Khu Công Ngõ Kho thôn Từ Dương xã Cao Thành, huyện Ứng Hòa	Từ thửa DG01 đến thửa DG17 1.750,7	4.000.000	200.000	70.000.000
2	Gồm 09 thửa đất Khu Ao đường đổng thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa	Từ thửa từ thửa DG2- 01 đến DG2-07 và thửa DG2-09; DG2-10 640,1	3.500.000	200.000	40.000.000
3	Gồm 14 thửa đất khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa	Từ thửa DG01 đến thửa DG14 1.434,4	2.500.000	200.000	40.000.000
4	Gồm 07 thửa đất khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa	Từ thửa DG01 đến thửa DG07 767,7	3.500.000	200.000	60.000.000
5	Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất là: 200.000đ/1m ²				



5. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Vào hồi 8h30 ngày 29/11/2019 (thứ 6) tại Hội trường lớn Ủy ban nhân dân huyện Ứng Hòa.

Lưu ý: Khách hàng tham gia đấu giá đến trước thời gian tổ chức phiên đấu giá 45 phút để làm thủ tục vào phòng đấu giá.

6. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- 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: 08 giờ 30 phút, các ngày 21; 22/11/2019, liên hệ tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa.

7. Hình thức, phương thức đấu giá:

a. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá;

b. Phương thức trả giá: Trả giá lên.

8. Cách thức đăng ký, thời gian mua hồ sơ, nộp hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá, xác định điều kiện tham gia đấu giá:

Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện và năng lực đăng ký, mua hồ sơ, nộp hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá theo lịch trình sau:

- Thời gian mua hồ sơ, nộp hồ sơ: từ ngày 14/11/2019 đến 17 giờ ngày 26/11/2019 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật) tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa và Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

- Ngoài ra, người có nhu cầu tham gia đấu giá có thể tham khảo hồ sơ tham gia đấu giá được đăng tải tại 02 địa chỉ:

Công thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội:
<http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn/>.

Công thông tin điện tử UBND huyện Ứng Hòa <https://unghoa.hanoi.gov.vn/>.

- Thời gian nộp tiền đặt trước ngày: 22/11/2019 đến ngày 26/11/2019 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật) bằng hình thức nộp tiền trực tiếp tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa hoặc chuyển khoản theo chỉ dẫn sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt;

+ Số tài khoản: 0367.0406.0006.886

Tại: Ngân hàng TMCP Quốc

tế Việt Nam (VIB) – PGD Vân Đình.

+ Nội dung: (Họ tên người tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng (số lượng) thửa đất tại (khu đất đấu giá).

- Thời gian xác định điều kiện tham gia đấu giá được tổ chức vào ngày 28/11/2019.

9. Phương thức nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Nộp trực tiếp tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa và Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Mọi thông tin liên hệ: Văn phòng Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt: số 14, ngõ 143 Nguyễn Ngọc Vũ, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội. SĐT liên hệ: 0243.2115234.


Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa; Địa chỉ: Số 59 Phố Lê Lợi, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội. SĐT liên hệ: 0243.3980886.

(Thông báo này thay thế cho thông báo số 219 ngày 08/11/2019 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa).


Nơi nhận:

- Công thông tin điện tử Sở TNMT TP Hà Nội;
- Trung tâm PTQĐ Hà Nội;
- UBND huyện Ứng Hòa;
- Trung tâm VH TT & TT;
- UBND các xã Cao Thành, Trường Thịnh, Tảo Dương Văn;
- Cty đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- Gửi Báo;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Văn Sơn



Số: 2564/QĐ-UBND

Ứng Hòa, ngày 8 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Cống Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

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

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

Xét Tờ trình số 200/TTr-TNMT ngày 8/11/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Cống Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội,

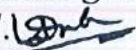
QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Cống Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

(Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký:

Chánh Văn phòng UBND và UBND huyện; Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi Trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Giám đốc VPĐK đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Ứng Hòa; Chủ tịch UBND các xã Cao Thành; Trường Thịnh; Tảo Dương Văn; Giám đốc Công ty

đấu giá Hợp Danh Lạc Việt; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan và Các ông (bà) tham gia đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / 

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch (để b/c);
- Như điều 2;
- Lưu: VP.

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



Hoàng Thị Vân Anh

PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở
Khu Công Nghệ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đông
thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo
Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa,
Thành Phố Hà Nội.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 256/QĐ - UBND ngày 9 tháng 11 năm 2019
của UBND Huyện Ứng Hòa)*

CĂN CỨ LẬP PHÁP LÝ:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

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;

Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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;

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

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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

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

Căn cứ Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/03/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành Quy định một số nội dung về đăng ký; cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định 24/2018 ngày 15/10/2018 của UBND thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng, dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 140/QĐ-QLĐT ngày 25/10/2017 của phòng Quản lý đô thị huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất Khu Sau trường Mầm Non thôn Tảo Khê, xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 139/QĐ-QLĐT ngày 25/10/2017 của phòng Quản lý đô thị huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công Văn số 186/UBND-QLĐT ngày 13/12/2017 của UBND huyện Ứng Hòa về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa thành phố Hà Nội;

Căn cứ Công Văn số 34/UBND-QLĐT ngày 28/02/2019 của UBND huyện Ứng Hòa về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất Khu Công Ngõ Kho thôn Từ Dương xã Cao Thành, huyện Ứng Hòa thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 17/04/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 1.777,2m² đất tại xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa do

UBND xã Tảo Dương Văn quản lý; giao cho UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá tại xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa;

Căn cứ Quyết định số 6778/QĐ-UBND ngày 13/12/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 1.478,7m² đất tại xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa do UBND xã Trường Thịnh quản lý; giao cho UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá khu ao đường đồng thôn Thanh Sam phục vụ đấu giá QSD đất;

Căn cứ Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 2.172,4m² đất tại xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa do UBND xã Tảo Dương Văn quản lý; giao cho UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá khu Trường học Cũ thôn Văn Ông, xã Tảo Dương Văn;

Căn cứ Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 2.172,4m² đất tại xã Cao Thành, huyện Ứng Hòa do UBND xã Cao Thành quản lý; giao cho UBND huyện Ứng Hòa để thực hiện dự án xây dựng HTKT khu đất đấu giá khu Công Ngõ Kho thôn Tử Dương, xã Cao Thành;

Căn cứ Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá QSD đất làm nhà ở tại các xã Hoa Sơn, Trường Thịnh, Liên Bạt, Phương Tú, Tảo Dương Văn, Hòa Lâm, Hòa Phú, Đại Hùng, Đại Cường, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 03/05/2019 của UBND huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá QSD đất làm nhà ở tại các xã Quảng Phú Cầu, Hoa Sơn, Trường Thịnh, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định 509/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND huyện Ứng Hòa về việc phương án giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất tại các xã Quảng Phú Cầu, Hoa Sơn, Hòa Nam, Tảo Dương Văn, Đồng Tiến, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định 708/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của UBND huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất tại các xã Cao Thành, Liên Bạt, Lư Hoàng, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng

Phương án này áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở Khu Công Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đồng thôn Thanh

Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016; và các Văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng (Điều 2 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa, đơn vị được UBND huyện Ứng Hòa giao để tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất ở các xã Cao Thành, Trường Thịnh, Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa.

- Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản.
- Cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động đấu giá tài sản.
- Đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá tài sản.
- Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá

3. Giải thích các thuật ngữ (Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

+ Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

+ Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật này.

+ Giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; giá ban đầu cao nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

+ Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.

+ Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức 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; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

+ Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

+ Giá trả hợp lệ là Giá được ghi trên phiếu trả giá do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phát hành và là giá trả cho một mét vuông (1m²) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại phương án này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

+ Giá trúng đấu giá là Giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên cho 1m², sẽ được sắp xếp từ cao xuống thấp cho đến hết các thửa đất đấu giá; được người điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; Người trúng đấu giá cao nhất được quyền lựa chọn trước tiên, sau đó lần lượt những người trúng đấu giá được xếp hàng tiếp theo được quyền lựa chọn những thửa đất còn lại.

+ Khoản tiền đặt trước là Khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá (được quy định cụ thể tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

4. Các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

a. Nghiêm cấm đấu giá viên thực hiện các hành vi sau đây:

+ Cho cá nhân, tổ chức khác sử dụng Chứng chỉ hành nghề đấu giá của mình;
+ Lợi dụng danh nghĩa đấu giá viên để trục lợi;
+ Thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

+ Hạn chế cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá không đúng quy định của pháp luật;

+ Vi phạm Quy tắc đạo đức nghề nghiệp đấu giá viên;

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

b. Nghiêm cấm tổ chức đấu giá tài sản thực hiện các hành vi sau đây:

+ Cho tổ chức khác sử dụng tên, Giấy đăng ký hoạt động của tổ chức mình để hành nghề đấu giá tài sản;

+ Thông đồng, móc nối với người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, tổ chức thẩm định giá, tổ chức giám định tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức khác để

làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

+ Cản trở, gây khó khăn cho người tham gia đấu giá trong việc đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

+ Để lộ thông tin về người đăng ký tham gia đấu giá nhằm mục đích trục lợi;

+ Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ người có tài sản đấu giá ngoài thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật, chi phí dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;

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

c. Nghiêm cấm Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện các hành vi quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều này.

d. Nghiêm cấm người có tài sản đấu giá thực hiện các hành vi sau đây:

+ Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, cá nhân, tổ chức khác để làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá, đim giá, làm sai lệch hồ sơ đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

+ Nhận bất kỳ một khoản tiền, tài sản hoặc lợi ích nào từ đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá để làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

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

e. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

+ 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.

5. Lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản (Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

- Việc lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá tài sản phải đảm bảo các tiêu chí sau:

+ Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá;

+ Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả;

- + Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản;
- + Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản phù hợp;
- + Có tên trong danh sách các tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố;
- + Các tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

- Trường hợp pháp luật quy định việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thông qua đấu thầu thì thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về đấu thầu.

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

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất là tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá tài sản, Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan được giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất (*thực hiện theo các Thông tư của Bộ Tài chính: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017*)

7. Nội dung chi, mức chi cho tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá

- Nội dung chi, mức chi cho đơn vị đấu giá thực hiện cuộc đấu giá theo: Điều 4, 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; Phụ lục số 02, Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính; và được cụ thể tại Hợp đồng dịch vụ đấu giá được ký kết.

8. Hình thức, phương thức, nguyên tắc và điều kiện tổ chức đấu giá:

a. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

b. Phương thức trả giá: Phương thức trả giá lên.

c. Việc tiến hành đấu giá theo các nguyên tắc:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời đấu giá. Mỗi một hồ sơ mời đấu giá tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01(một) thửa đất, lô đất đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt trước (theo quy định tại mục 1, chương II của phương án này) mỗi một thửa đất, lô đất đăng ký được phát một phiếu trả giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất, lô đất đã đăng ký;

- Trường hợp vì lý do khách quan mà không tổ chức được cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người

tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

d. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Số lượng người tham gia đấu giá các thửa đất, lô đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất trong Phương án này ít nhất phải gấp hai (02) lần số lượng thửa đất, lô đất đưa ra đấu giá trở lên. Trong trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số lượng người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa báo cáo UBND huyện Ứng Hòa quyết định số lượng, vị trí thửa đất, lô đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Trường hợp UBND huyện Ứng Hòa quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá thì Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo cho người tham gia đấu giá được biết. Trong trường hợp người tham gia đấu giá từ chối tiếp tục đấu giá phải có văn bản yêu cầu từ chối tham gia đấu giá gửi tới Tổ chức đấu giá tài sản trước ngày diễn ra cuộc đấu giá.

9. Quyền và trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa (Điều 47 Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

a. Quyền của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa gồm có:

- + Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- + Tham dự cuộc đấu giá;
- + Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật này;
- + Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật này; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật này;
- + Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về dân sự;
- + Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Nghĩa vụ của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa gồm có:

- + Chịu trách nhiệm về tài sản đưa ra 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;

+ Giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật;

+ Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước;

+ Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

+ Có trách nhiệm nghiệm thu, kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng so với bản quy hoạch phân lô khu đất đã được UBND huyện Ứng Hòa phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các ô đất tại khu đấu giá.

+ Cung cấp các thông tin và tài liệu cần thiết để Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá tài sản;

+ Báo cáo UBND Huyện về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, ký hợp đồng dịch vụ và thanh toán phí thực hiện đấu giá cho Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá.

- Báo cáo UBND Huyện quyết định số lượng, vị trí thửa đất, lô đất đưa ra đấu giá trong trường hợp mà số lượng người tham gia đấu giá ít hơn quy định đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

+ Tổ chức xác định điều kiện của người tham gia cuộc bán đấu giá.

+ Trong thời gian không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa nộp hồ sơ kèm theo Tờ trình về UBND Huyện (qua phòng Tài Nguyên và Môi trường) để ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

+ Phối hợp với Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Ứng Hòa, UBND xã Cao Thành, Trường Thịnh, Tảo Dương Văn, thực hiện bàn giao đất cho người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trúng đấu giá theo quy định.

- Phối hợp Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ứng Hòa hoàn thiện giấy tờ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

10. Quyền và trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản (Điều 24 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

a. Tổ chức đấu giá tài sản có các quyền sau đây:

- + Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật này;
- + Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;
- + Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- + Cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá;
- + Thực hiện dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, quản lý tài sản và dịch vụ khác liên quan đến tài sản đấu giá theo thỏa thuận;
- + Xác định giá khởi điểm khi bán đấu giá tài sản quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật này theo ủy quyền của người có tài sản đấu giá;
- + Phân công đấu giá viên hướng dẫn người tập sự hành nghề đấu giá;
- + Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật này;
- + Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Tổ chức đấu giá tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

- + Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật này và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;
- + Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- + Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;
- + Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá;
- + Bồi thường thiệt hại khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;
- + Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- + Lập Sổ theo dõi tài sản đấu giá, Sổ đăng ký đấu giá;
- + Chấp hành các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc kiểm tra, thanh tra;
- + Niêm yết, thông báo việc đấu giá, thu tiền mua hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước. Nộp khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá và người tham gia đấu giá vi phạm quy định bị xử lý tiền đặt trước theo quy định;
- + Bán hồ sơ, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định;

+ Trường hợp UBND huyện Ứng Hòa quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất, lô đất đem ra đấu giá thì Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phải thông báo cho người tham gia đấu giá được biết và kịp thời báo cáo Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa số lượng người tham gia đấu giá từ chối tiếp tục đấu giá (nếu có)

+ Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế bán đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

+ Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

11. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

+ Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

+ Được trả lại tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế đấu giá.

+ Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Tổ chức đấu giá tài sản trước ngày cuộc đấu giá được tổ chức.

b. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế đấu giá;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia cuộc đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại cuộc đấu giá theo quy định.

- Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự cuộc đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Tổ chức đấu giá tài sản và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia cuộc đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét tư cách của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu rút đơn hoặc từ chối tham gia thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

12. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá (Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;):

a. Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

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

+ 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;

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

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

+ Ký xác nhận biên bản đấu giá theo quy định.

+ Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật.

+ Nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

+ Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng.

+ Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây Dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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

+ Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan.

+ Khi tiến hành xây dựng nhà ở:

- Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt.

- Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn Huyện

- Khi xây dựng xong công trình người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

13. Quy tắc ứng xử trong cuộc bán đấu giá:

Người không đăng ký tham gia đấu giá không được vào phòng đấu giá.

Xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu bản chính để kiểm tra khi có yêu cầu.

Người được ủy quyền tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình Giấy ủy quyền và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền.

Trong phòng đấu giá phải ăn mặc lịch sự, không hút thuốc, không có hành vi cầu kết, dìm giá, không trao đổi, phát ngôn thiếu văn hóa; không sử dụng điện thoại; không sử dụng các chất kích thích; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ vào phòng đấu giá.

Ngồi đúng vị trí hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

Không tranh luận với Đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.

14. Các trường hợp không được tham gia đấu giá (Khoản 4 Điều 37 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

+ 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 quy định tại điểm c khoản này;

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

15. Tiêu chuẩn xét giá và số tiền người trúng đấu giá phải nộp:

a. Tiêu chuẩn xét giá:

Việc đánh giá xếp hạng người tham gia đấu giá được xem xét trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ.

b. Số tiền người trúng đấu giá phải nộp:

+ Tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp được tính như sau: Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất đưa ra bán đấu giá mà người trúng đấu giá đã lựa chọn.

+ Số tiền người trúng đấu giá phải nộp sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND huyện Ứng Hòa và thông báo nộp tiền trúng đấu giá là: Tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp trừ đi khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá đã nộp.

Chương II. THÔNG TIN CÁC THỬA ĐẤT ĐƯA RA ĐẤU GIÁ; TRÌNH TỰ THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Vị trí, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, hình thức, mục đích sử dụng khu đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

1.1. Vị trí, diện tích

a. Khu Cổng Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành

- Tổng số có 17 thửa, tổng diện tích là 1.750,7m², diện tích một thửa từ 90,92m² đến 130,04m² (từ thửa DG01 đến thửa DG17)

b. Khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sạm, xã Trường Thịnh

- Tổng số có 09 thửa, tổng diện tích là 640,1m² diện tích một thửa từ 57,92m² đến 75,56m² (từ thửa DG2-01 đến thửa DG2-07 và thửa DG2-09; DG2-10)

c. Khu Sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê xã Tảo Dương Văn

- Tổng số có 14 thửa đất, tổng diện tích là 1.434,4m², diện tích một thửa từ 84,9m² đến 184,5m² (từ thửa DG01 đến thửa DG14).

d. Khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn

- Tổng số có 07 thửa, tổng diện tích là 767,7m² diện tích một thửa từ 102,9m² đến 133,9m² (từ thửa DG01 đến thửa DG07).

1.2. Giá khởi điểm được tính trên 01m² đất:

+ Giá khởi điểm của 17 thửa đất nêu trên tại Khu Cổng Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành là 4.000.000đ/m² (Bốn triệu đồng trên một mét vuông)

+ Giá khởi điểm của 09 thửa đất tại khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sạm xã Trường Thịnh là 3.500.000đ/m² (Ba triệu năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

+ Giá khởi điểm của 14 thửa đất tại Khu Sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê xã Tảo Dương Văn là: 2.500.000đ/m² (Hai triệu năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

+ Giá khởi điểm của 07 thửa đất tại Khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn là: 3.500.000đ/m² (Ba triệu năm trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

1.3. Bước giá

Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất: 200.000 đ/m². (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

a. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá.

b. Mục đích sử dụng: đất ở.

c. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

Các khu đất được tận dụng hạ tầng và các khu đất đưa ra đấu giá đã được xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư được UBND huyện Ứng Hòa phê duyệt như: San nền, xây dựng hệ thống giao thông, hệ thống tiêu thoát nước.

2. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

a. Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời đấu giá tại:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa và trụ sở, văn phòng của Tổ chức đấu giá tài sản.

b. Thời gian mua hồ sơ: cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá sau khi Tổ chức đấu giá tài sản thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

c. Tiền mua hồ sơ đấu giá là:

- Khu Công Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh; Khu Sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, Khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn là: 200.000đ/1 thửa đất (Hai trăm nghìn đồng trên một thửa đất).

- Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”. Thời điểm mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày.

d. Hồ sơ mời đấu giá gồm:

- Thông báo mời đấu giá;
- Các quyết định liên quan tới việc đưa khu đất ra đấu giá;
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế bán đấu giá;
- Quy định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng giá (nếu có);
- Sơ đồ quy hoạch các lô đất đấu giá;

3. Khoản tiền đặt trước:

- Khoản tiền đặt trước được quy định tại khoản 1, Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất các đất ở Khu Công Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đổng thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn phải nộp tiền đặt trước cụ thể như sau:

a. Khu Công Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành

- Tổng số có 17 thửa từ thửa DG01 đến thửa DG17 là: 70.000.000đ/1 thửa đất (Bảy mươi triệu đồng trên một thửa đất)

b. Khu Ao Đường Đổng thôn Thanh Sam, xã Trường Thịnh

- Gồm 09 thửa đất: từ thửa DG2-01 đến DG2-07 và thửa DG2-09; DG2-10 là 40.000.000đ/1 thửa đất (Bốn mươi triệu đồng trên một thửa đất).

c. Khu Sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê xã Tảo Dương Văn

- Tổng số có 14 thửa đất từ thửa DG01 đến thửa DG14 là: 40.000.000đ/1 thửa đất (Năm mươi triệu đồng trên một thửa đất).

d. Khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn

- Tổng số có 07 thửa từ thửa DG01 đến thửa DG07 là: 60.000.000đ/1 thửa đất (Sáu mươi triệu đồng trên một thửa đất).

- Chỉ những người mua hồ sơ mời đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn quy định mới được nộp tiền đặt trước.

- Người tham gia đấu giá nhiều thửa đất phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nộp đủ khoản tiền đặt trước trong thời gian, địa điểm theo quy định.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam hoặc nộp tiền trực tiếp tại các điểm thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật).

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt trước để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Lưu ý:

+ Người tham gia đấu giá có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước trước thời hạn quy định.

+ Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

4. Thời gian và địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá; khoản tiền đặt trước:

a. Thời gian, phương thức và địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian, địa điểm được cụ thể chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá
- Phương thức nộp hồ sơ: Nộp trực tiếp
- Địa điểm nộp: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa
- Địa chỉ: Số 59 phố Lê Lợi, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.
- Địa điểm Tổ chức đấu giá tài sản: Hội trường lớn UBND huyện Ứng Hòa

b. Thời gian nộp khoản tiền đặt trước:

- Thời gian: Được cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá sau khi Tổ chức đấu giá tài sản thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa và theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá và nộp vào tài khoản theo chỉ định sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: Tổ chức đấu giá tài sản

- Nội dung chuyển khoản: “Tên người tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng “số lượng” thửa đất tại “khu đất đấu giá”.

- Hoặc nộp tiền trực tiếp tại các điểm thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật).

Các trường hợp tổ chức đấu giá tài sản nhận được thông tin chuyển khoản sau thời gian quy định sẽ không được công nhận.

5. Niêm yết công khai; Thông báo mời tham gia đấu giá, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (Điều 35; Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

a. Niêm yết công khai; Thông báo mời tham gia đấu giá

- Tổ chức đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá...(thực hiện theo Điều 35 và Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản); Phối hợp cùng UBND Xã nơi có đất đấu giá phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh của xã trong suốt quá trình bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; và thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc

trung ương nơi có tài sản đấu giá mỗi lần thông báo công khai ít nhất 02 ngày làm việc, gửi thông báo mời tham gia đấu giá kèm hồ sơ mời tham gia đấu giá đồng thời tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Ứng Hòa theo quy định.

Thông báo do tổ chức đấu giá tài sản ban hành và có các nội dung chủ yếu sau: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản; Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá; Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá; Giá khởi điểm của tài sản đấu giá; Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá; Tiền đặt trước; Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

b. Nội dung thông báo công khai:

- + Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá;
- + Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản;
- + Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá;
- + Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm; tiền đặt trước;
- + Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

6. Trả lại khoản tiền đặt trước:

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, Quy chế cuộc đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có), trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

7. Không trả lại khoản tiền đặt trước và được nộp vào ngân sách nhà nước (Khoản 6, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

- Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- + Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- + Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này;
- + Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này;

- + Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật này;
- + Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật này.
- Ngoài các trường hợp quy định nêu trên, tổ chức đấu giá tài sản không được quy định thêm các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế cuộc đấu giá.

8. Thời gian địa điểm kiểm tra thực địa khu đất, xem hồ sơ pháp lý khu đất đấu giá và tổ chức cuộc bán đấu giá:

Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến kiểm tra thực địa khu đất đấu giá, xem hồ sơ pháp lý khu đất đấu giá vào thời gian ít nhất hai (02) ngày cụ thể trước khi mở phiên đấu giá (được quy định chi tiết tại Thông báo mời đấu giá).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất không phải thông qua đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

*** Thời gian, địa điểm mở cuộc đấu giá:**

Cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá sau khi Tổ chức đấu giá tài sản thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa và theo quy định của pháp luật.

9. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

+ Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo đúng quy định.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại đơn vị tổ chức việc đấu giá và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

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

10. Hồ sơ tham gia đấu giá:

Hồ sơ của người tham gia đấu giá hợp lệ gồm có:

+ Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo Tổ chức đấu giá tài sản). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

+ Bản sao chứng thực hợp lệ các tài liệu sau:

+ Bản sao có chứng thực Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn).

+ Bản photo Phiếu thu của tổ chức bán đấu giá tài sản về việc mua hồ sơ tham gia đấu giá.

+ Bản photo Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi/phiếu thu tiền) có xác nhận của Ngân hàng hoặc của tổ chức đấu giá tài sản về việc nộp khoản tiền đặt trước.

Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa có Bản sao phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi/phiếu thu tiền) có xác nhận của Ngân hàng hoặc của Tổ chức đấu giá tài sản về việc nộp khoản tiền đặt trước thì phải quay lại các địa điểm bán và thu hồ sơ để nộp lại, hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đúng thời gian quy định..

+ Giấy uỷ quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

11. Phiếu trả giá:

Phiếu trả giá được phát theo mẫu in sẵn có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và được phát cho người tham gia đấu giá ngay sau khi đấu giá viên điều hành.

Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, giá trả (bằng số và bằng chữ), các thông tin khác và ký tên, ghi rõ họ tên.

Giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

12. Trình tự đấu giá:

a. Khi mua hồ sơ tham gia đấu giá: người tham gia đấu giá được nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu), hướng dẫn về cách điền vào đơn đăng ký, thời hạn nộp tiền đặt trước và thời gian tổ chức cuộc bán đấu giá; được trả lời câu hỏi về các nội dung khác theo Phương án đấu giá, Quy chế đấu giá.

b. Tại buổi tổ chức cuộc đấu giá:

- Cuộc đấu giá được tiến hành liên tục theo trình tự sau đây:

+ Mở đầu cuộc đấu giá, đấu giá viên điều hành Phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo Quy chế của cuộc đấu giá; điểm danh người tham gia đấu giá; giới thiệu khu đất đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).

+ Phát phiếu cho người tham gia đấu giá và hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu.

+ Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá và công bố thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu.

+ Sau khi hết thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu, Đấu giá viên sẽ tiến hành xét giá công khai, tại chỗ ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá bỏ hợp lệ, trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá. Kết quả được xếp theo giá bỏ từ cao xuống thấp.

+ Người trúng đấu giá là người có giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên cho $1m^2$, sẽ được sắp xếp từ cao xuống thấp cho đến hết các thửa đất, lô đất đấu giá, được người điều hành phiên đấu giá công bố tại phiên đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; Người trúng đấu giá cao nhất được quyền lựa chọn trước tiên, sau đó lần lượt những người trúng đấu giá được xếp hàng tiếp theo được quyền lựa chọn những thửa đất còn lại.

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

- Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, một người tham gia đấu giá, bên tổ chức đấu giá và đại diện cơ quan đơn vị, khách mời tham dự phiên đấu giá (nếu có).

c. Cách thức bỏ giá và giá trả hợp lệ

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và Trung tâm PTQĐ huyện Ứng Hòa.

- Mỗi thửa đất, lô đất đăng ký tham gia đấu giá sẽ được đấu giá viên phát một (01) phiếu để trả giá. Người tham gia đấu giá có thể trả cùng một mức giá hoặc các mức giá khác nhau đảm bảo giá và bước giá hợp lệ cho một mét vuông ($1m^2$) đất theo quy định trong Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Cách thức trả giá của người tham gia đấu giá theo hướng dẫn của đấu giá viên tại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Giá trả hợp lệ được hiểu là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại Phương án này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định. Không chấp nhận các mức giá trả không phù hợp với bước giá, nếu người tham gia đấu giá trả mức giá lẻ thì đấu giá viên sẽ làm tròn giá cho phù hợp với mức giá cao hơn tiếp theo.

Ví dụ cụ thể tại phiên đấu giá:

- Khu Công Nghệ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành có giá khởi điểm là: 4.000.000 đ/1m², bước giá là 200.000 đ/m² thì các bước tiếp theo là 4.200.000 đ, 4.400.000đ... không chấp nhận người tham dự đấu giá bỏ các mức giá lẻ ví dụ: 4.100.000 đ, nếu người tham dự đấu giá ghi giá lẻ phải làm tròn lên mức giá cao hơn tiếp theo, ví dụ người tham dự đấu giá bỏ mức chẵn 5.100.000đ thì được làm tròn tăng lên 4.200.000đ.

Người tham dự đấu giá bỏ phiếu dự đấu giá của mình vào hòm kín trong thời gian quy định trước sự chứng kiến của các thành phần dự đấu giá.

13. Xử lý các tình huống phát sinh tại cuộc đấu giá:

- Trường hợp có nhiều người bỏ giá bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì cho tiến hành đấu giá tiếp để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất, lô đất. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất, lô đất.

- Trường hợp 01 (một) hay nhiều thửa đất cuối cùng có nhiều người bỏ giá bằng nhau và chưa xác định được những người trúng đấu giá thì cho tổ chức đấu giá tiếp để chọn được người trả giá cao nhất. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

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

- Trường hợp người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá thì được thực hiện theo quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật Đấu giá tài sản.

14. Phê duyệt kết quả đấu giá:

Căn cứ Biên bản đấu giá Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa lập tờ trình đề nghị phòng Tài nguyên và môi trường tham mưu UBND huyện Ứng Hòa ra quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất.

Chương III: THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước và bàn giao đất:

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt kết quả đấu giá; khách hàng trúng đấu giá QSD đất có nghĩa vụ nộp đủ số tiền sử dụng đất vào tài khoản của phòng Tài chính - Kế hoạch số tài khoản **3591.0.9068202.00000** tại Kho bạc Nhà nước huyện Ứng Hòa kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền trúng đấu giá QSD đất.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền trúng đấu giá, các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất theo thông báo.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Quá thời hạn nêu trên, khách hàng trúng đấu giá 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.

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa có trách nhiệm phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ứng Hòa hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Quản lý và sử dụng kinh phí thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất:

a. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thu tiền mua hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC;

b. Số tiền thu được quy định tại điểm a khoản này được tính trừ vào số tiền thù lao dịch vụ đấu giá. Phần còn lại (nếu có) được chuyển về cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; nếu còn thừa được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Trường hợp số tiền tại điểm a mục này không đủ chi trả thù lao dịch vụ đấu giá, phần còn thiếu được sử dụng từ tiền đặt trước quy định tại khoản 3 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC và dự toán của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC để chi trả.

c. 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 hướng dẫn của phòng Tài chính – Kế hoạch Huyện

Chương IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

UBND Huyện chỉ đạo các phòng ban, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao thực hiện nghiêm Phương án đấu giá này và các quy định hiện hành của Nhà nước. Cụ thể như sau:

1. Phòng Tài nguyên - Môi trường:

- Thẩm định và trình UBND huyện ra quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa, UBND các xã Cao Thành, Trường Thịnh, Tảo Dương Văn và tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền đấu giá.

2. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ứng Hòa:

- Hướng dẫn lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

- Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa gửi đến, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ứng Hòa thẩm định và trình UBND Huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất mười lăm ngày làm việc (tính từ thời điểm nhận đủ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của người trúng đấu giá); bàn giao và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Phòng Tài chính - Kế hoạch:

- Thẩm định trình UBND huyện phê duyệt chi phí phục vụ, kế hoạch thực hiện đấu giá, phí thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá.

- Tham mưu giúp UBND huyện quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Hướng dẫn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định.

- Phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa trong việc kiểm soát số tiền mà người trúng đấu giá nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày hết hạn nộp tiền trúng đấu giá phối hợp cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa trong việc rà soát danh sách người nộp tiền trúng đấu giá, đảm bảo cho việc tham mưu hủy kết quả trúng đấu giá đúng người, đúng trình tự, thời gian pháp luật quy định...

4. Phòng Quản lý đô thị:

- Thực hiện công tác quản lý nhà nước về xây dựng đúng pháp luật hiện hành, tiếp nhận hồ sơ và hướng dẫn, tạo điều kiện cấp giấy phép xây dựng cho người trúng đấu giá theo quy định

- Tham mưu giúp UBND huyện quản lý quy hoạch, quản lý nhà nước về xây dựng tại các khu đất đấu giá đúng quy định hiện hành, xác định rõ chỉ giới xây dựng cho người trúng đấu giá khi xây dựng công trình theo giấy phép.

5. Đội thanh tra xây dựng huyện:

- Tham mưu giúp UBND huyện theo đúng chức năng thẩm quyền về xây dựng, quản lý xây dựng, đô thị đúng với giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.

- Xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo đúng chức trách, nhiệm vụ.

6. UBND các xã Cao Thành, Trường Thịnh, Tảo Dương Văn:

- Đảm bảo điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất như: đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt...

- Phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa trong các công việc đảm bảo để phiên đấu giá QSD đất diễn ra đúng trình tự, thủ tục, trang trọng, tiết kiệm chi phí cho Ngân sách.

7. Tổ chức đấu giá tài sản:

Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa đảm bảo tổ chức phiên đấu giá diễn ra theo đúng phương án đấu giá, trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá. Thực hiện nghiêm chỉnh quyền và trách nhiệm theo Luật và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

Phương án được UBND huyện phê duyệt là cơ sở pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Công Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đông thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa. Yêu cầu các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện.

Những vấn đề phát sinh ngoài nội dung trong Phương án này, các đơn vị, hộ gia đình, cá nhân phản ánh kịp thời về Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa để báo cáo UBND huyện Ứng Hòa xem xét giải quyết. /.

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



Hoàng Thị Vân Anh

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2019

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

V/v: Đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Cổng Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội

Căn cứ:

- Luật đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật đất đai năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài Chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của Ủy ban nhân dân 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;
- Công Văn số 1005/UBND – ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;
- Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 về việc phê duyệt phương án đấu giá và kèm theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Cổng Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội;

Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Cổng Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, khu Ao Đường Đống thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, khu sau Trường Mầm Non thôn

Tảo Khê, khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, không sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, từ 18 đủ tuổi trở lên, có đủ năng lực hành vi dân sự theo Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013 và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (Sau đây gọi là Người tham gia đấu giá). Người tham gia đấu giá là một (01) người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và trực tiếp trả giá.

2. Giá khởi điểm: Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của các cơ quan có thẩm quyền.

3. Bước giá: mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

4. Phiếu trả giá hợp lệ là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền bằng số và số tiền trả bằng chữ trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

5. Giá trả hợp lệ là: Giá được ghi trên phiếu trả giá do Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt phát hành và là giá trả cho một mét vuông ($1m^2$) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại Quy chế này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

6. Giá trúng đấu giá là:

- **Đối với đấu giá nhóm đất có nhiều thửa đất:** Giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cho $1m^2$ đất và cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất đấu giá; được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; Người trúng đấu giá cao nhất được quyền lựa chọn trước tiên, sau đó lần lượt những người trúng đấu giá được xếp hạng tiếp theo được quyền lựa chọn những thửa đất còn lại.

- **Đối với đấu giá 01 thửa đất:** Giá trúng đấu giá là giá trả cao nhất, hợp lệ cho $1m^2$ đất, được đấu giá viên công bố, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

7. Khoản tiền đặt trước: là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm (5%) và tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá (được quy định cụ thể tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

8. Đồng tiền: Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Quy chế này là Việt Nam đồng (viết tắt là VNĐ).

9. Thửa đất: là một phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

10. Nhóm đất: là tập hợp các thửa đất có cùng giá khởi điểm và cùng bước giá.

11. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong phương án đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thông tin khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá và hình thức sử dụng đất sau đấu giá:

1. Thông tin khu đất đấu giá, giá khởi điểm, tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước, bước giá:

STT	Tên tài sản		Tổng diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (VNĐ)	Tiền mua hồ sơ (VNĐ)	Tiền đặt trước (VNĐ)
1	Gồm 17 thửa đất Khu Công Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, huyện Ứng Hòa	Từ thửa DG01 đến thửa DG17	1.750,52	4.000.000	200.000	70.000.000
2	Gồm 09 thửa đất Khu Ao đường đồng thôn Thanh Sam xã Trường Thịnh, huyện Ứng Hòa	Từ thửa DG2-01 đến DG2-07 và thửa DG2-09; DG2-10	640,1	3.500.000	200.000	40.000.000
3	Gồm 14 thửa đất khu sau Trường Mầm Non thôn Tảo Khê, xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa	Từ thửa DG01 đến thửa DG14	1.434,4	2.500.000	200.000	40.000.000
4	Gồm 07 thửa đất khu Trường học cũ thôn Văn Ông xã Tảo Dương Văn, huyện Ứng Hòa	Từ thửa DG01 đến thửa DG07	768,0	3.500.000	200.000	60.000.000
5	Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất là: 200.000đ/1m ²					

2. Mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, hình thức giao đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá.

Các khu đất được tận dụng hạ tầng và các khu đất đưa ra đấu giá đã được xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo dự án đầu tư được UBND huyện Ứng Hòa phê duyệt như: San nền, xây dựng hệ thống giao thông, hệ thống tiêu thoát nước.

Điều 4. Hình thức, phương thức, nguyên tắc tổ chức đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp một vòng tại cuộc đấu giá.

2. Phương thức trả giá: Phương thức trả giá lên.

3. Việc mở cuộc đấu giá tiến hành theo nguyên tắc:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

- Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời đấu giá. Mỗi một hồ sơ mời đấu giá tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01(một) thửa đất đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt trước (theo quy định tại khoản 1, Điều 3 của phương án này). Mỗi một thửa đất đăng ký, người tham gia đấu giá được phát một phiếu trả giá và có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký;

- Đối với trường hợp đấu giá một (01) thửa đất thì một (01) hộ gia đình chỉ được một (01) cá nhân tham gia đấu giá.

- Trường hợp vì lý do khách quan mà không tổ chức được cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Số lượng người tham gia đấu giá các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất trong Quy chế này ít nhất phải gấp hai (02) lần số lượng thửa đất đưa ra đấu giá trở lên. Trong trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số lượng người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa báo cáo UBND huyện Ứng Hòa quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Trường hợp UBND huyện Ứng Hòa quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá thì Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo cho người tham gia đấu giá được biết. Trong trường hợp người tham gia đấu giá từ chối tiếp tục

đấu giá phải có văn bản yêu cầu từ chối tham gia đấu giá gửi tới Tổ chức đấu giá tài sản trước ngày diễn ra cuộc đấu giá.

Điều 5. Đơn vị có tài sản đấu giá:

Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Ứng Hòa.

UBND huyện Ứng Hòa xác định giao đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Ứng Hòa cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

Địa chỉ Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa: Số 59 Phố Lê Lợi, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Điều 6. Tổ chức đấu giá tài sản:

Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Trụ sở tại: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

1. **Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:** Xác định theo Điều 2 Quy chế này.

2. **Các trường hợp không được tham gia cuộc 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 việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; 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;

Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c mục này.

d. Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

+ Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá;

+ Được trả lại tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế đấu giá.

+ Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo

công khai. Việc từ chối tham gia đấu giá được thể hiện bằng văn bản và được gửi về Tổ chức đấu giá tài sản trước ngày cuộc đấu giá được tổ chức.

b. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án và Quy chế đấu giá;
- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định;
- Người tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng một cuộc đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.
- Có mặt trước thời điểm cuộc đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình CMND/CCCD/HC, giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá theo thời gian trong thông báo của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và tuân thủ Nội quy cuộc đấu giá. Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút.
- Không được từ chối tham gia đấu giá khi đã được xét tư cách của người tham gia đấu giá (trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai). Nếu từ chối tham gia thì không được hoàn trả khoản tiền đặt trước theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

Điều 9. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:

Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá mỗi lần thông báo công khai ít nhất 02 ngày làm việc; Gửi thông báo mời tham gia đấu giá kèm hồ sơ mời tham gia đấu giá đồng thời tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Ứng Hòa theo quy định.

Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Đồng thời với việc đăng thông báo công khai, Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân xã Cao Thành, xã Trường Thịnh, xã Tảo Dương Văn, phối hợp cùng UBND các xã nơi có đất phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh xã trong suốt quá trình bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Điều 10. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Thông báo mời đấu giá;
- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá;

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Mẫu Phiếu trả giá;
- Mẫu giấy ủy quyền;
- Sơ đồ quy hoạch các thửa đất đấu giá;

2. Thời gian và địa điểm bán, thu hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất:

Thời gian bán, thu hồ sơ: theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất ở của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

Địa điểm bán, thu hồ sơ: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa và Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Điều 11. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “Mật”.

Việc đăng ký đấu giá được thực hiện thông qua hình thức:

- Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa và tại văn phòng Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt: theo thời gian tại Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất ở của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

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

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

b. Bản sao chứng thực hợp lệ các tài liệu sau: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu và sổ Hộ khẩu (còn thời hạn).

c. Bản photo Phiếu thu của tổ chức đấu giá tài sản về việc mua hồ sơ tham gia đấu giá.

d. Bản photo Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng hoặc của Tổ chức đấu giá tài sản về việc nộp khoản tiền đặt trước.

Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa nộp Bản photo Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng hoặc của Tổ chức đấu giá tài sản về việc nộp khoản tiền đặt trước thì phải quay lại các địa điểm bán và thu hồ sơ để nộp lại, hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

đ. Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

Lưu ý:

- Hồ sơ dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt trong thời hạn quy định tại các địa điểm thu hồ sơ nêu trên để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc đấu giá theo quy định.

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

3. Khoản tiền đặt trước:

Khoản tiền đặt trước được quy định tại khoản 1, Điều 39 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

Thời gian thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ngày: theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất ở của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa hoặc bằng hình thức chuyển khoản, theo chỉ dẫn sau:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt;
- Số tài khoản: 0367.0406.0006.886;
- Tại: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) – PGD Vân Đình.
- Địa chỉ: Số 322 đường Lê Lợi, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố

Hà Nội.

Nội dung: “**Họ tên người tham gia đấu giá**” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng “**số lượng**” thửa đất tại “**khu đất đấu giá**”.

Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa nộp Bản photo Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng về việc nộp khoản tiền đặt trước hoặc của Tổ chức đấu giá tài sản thì phải quay lại các địa điểm bán và thu hồ sơ để nộp lại, hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Người nộp tiền phải lưu giữ Phiếu thu nộp tiền đặt trước (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) để nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá).

Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá tới nhận lại khoản tiền đặt trước tại:

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa.
- Địa chỉ: Số 59 Phố Lê Lợi, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.

Khi nhận lại khoản tiền đặt trước, khách hàng phải trực tiếp xuất trình: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân; Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) tiền đặt trước để kiểm tra đối chiếu.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải mua số hồ sơ, nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

- Người tham gia đấu giá có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước trước thời hạn quy định.

- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

- Mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.

Điều 12. Rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký:

- Trường hợp Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá thì Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 Quy chế này.

- Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.

Điều 13. Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa:

1. 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.

2. Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa theo thời gian tại Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất ở của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

3. Địa điểm kiểm tra thực địa: tại khu đất tổ chức đấu giá.

Điều 14. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Thời gian xác định điều kiện tham gia đấu giá: theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất ở của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của Người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ mật.

2. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa mời đại diện Cơ quan Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, 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 đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 15. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: theo Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất ở của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa.

2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường UBND huyện Ứng Hòa.

Điều 16. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá, nguyên tắc trả giá và xác định người trúng đấu giá:

1. Việc mở cuộc đấu giá: được tiến hành sau khi đã xác định được danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá.

2. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá:

- Mở đầu cuộc đấu giá, Đấu giá viên giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; đọc Quy chế cuộc đấu giá; giới thiệu thửa đất đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá; hướng dẫn cách trả giá, thông báo thời gian viết phiếu và bỏ phiếu; trả lời câu hỏi của người tham gia đấu (nếu có).

- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá và hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu; Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá và công bố thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

- Thời gian viết phiếu và bỏ phiếu vào hòm phiếu không quá **15 (mười lăm)** phút.

- Sau khi hết thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu, Đấu giá viên sẽ tiến hành xét giá công khai, tại chỗ ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá bỏ hợp lệ, trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá.

3. Nguyên tắc trả giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng cho thửa đất hoặc nhóm thửa đất (có cùng giá khởi điểm, bước giá, cùng điều kiện về hạ tầng kỹ thuật), mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp.

- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đấu giá đã đăng ký và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) có thể yêu cầu đổi tờ khác. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

4. Xác định người trúng đấu giá:

Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên tiêu chí:

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

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

- **Công thức 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).

- **Đối với trường hợp đấu giá 01 thửa đất:** Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và có giá trả cao nhất cho 1m² đất (giá trả phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên).

- **Đối với trường hợp đấu giá nhóm thửa đất** (có cùng giá khởi điểm, bước giá, cùng điều kiện về hạ tầng kỹ thuật): Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên cho 1m² đất. Giá trúng đấu giá được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được đấu giá viên công bố, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp có nhiều người bỏ giá bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì cho tiến hành đấu giá tiếp để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

Trường hợp tại mức giá xét trúng đấu giá cuối cùng mà số lượng thửa đất đấu giá còn lại nhỏ hơn tổng số lượng thửa đất đăng ký đấu giá của những người bỏ cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì thực hiện theo quy định tại Điều 19 Quy chế này.

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

Điều 17. Nội quy cuộc đấu giá:

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá người không phải là đại biểu-khách mời, người không có nhiệm vụ được phân công không được vào tham dự cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại cuộc đấu giá đúng ngày, giờ quy định theo thông báo và Quy chế đã được ban hành.

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. 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 quay phim chụp hình trong cuộc đấu giá.

- 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 cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn 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 đấu giá thì bị tước quyền tham gia đấu giá.

Điều 18. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá:

a. Quyền:

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận quyền sử dụng đất theo quy định.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.
- Được trừ khoản tiền đặt trước vào số tiền trúng đấu giá phải nộp.

b. Nghĩa vụ:

- Ký xác nhận biên bản đấu giá theo quy định.
- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật.
- Nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Trung tâm PTQĐ huyện Ứng Hòa.
- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng.
- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây Dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài Chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan.

- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:

- + Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt.
- + Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn Huyện.
- + Khi xây dựng xong công trình người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

Điều 19. Xử lý tình huống phát sinh khi tổ chức đấu giá:

a. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá (Khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản): Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

b. Rút lại giá đã trả, Từ chối kết quả trúng đấu giá

Trường hợp người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá thì được thực hiện theo quy định tại Điều 50, Điều 51 Luật đấu giá tài sản.

Điều 20. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý:

1. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá:

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá tham gia phiên nhưng không nộp phiếu trả 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 trả giá hợp lệ;...)

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm:

+ 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.

2. Các trường hợp vi phạm quy chế đấu giá và không được trả lại tiền đặt trước:

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối nhận quyền sử dụng đất.

- Người tham gia đấu giá đã được Đấu giá viên công bố là người trúng đấu giá mà từ chối ký vào Biên bản đấu giá.

- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.
- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm bao gồm:
 - + 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.
- Hậu quả pháp lý của các hành vi phạm nêu trên sẽ được xử lý theo quy định pháp luật, người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, toàn bộ số tiền được thu hồi nộp ngân sách Nhà nước.

3. Những trường hợp vi phạm các quy định khác trong quy chế này, hoặc nội quy đấu giá:

Tùy từng trường hợp cụ thể được xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 21. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản.

2. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khi đã hết thời hạn nộp tiền theo quy định.

- Người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

3. Trường hợp vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường, trình UBND huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

CHƯƠNG III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

Điều 22. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

Căn cứ Biên bản đấu giá và đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa, Phòng Tài nguyên và môi trường trình UBND huyện Ứng Hòa ra quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất.

Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân/căn cước công dân của người trúng đấu giá, vị trí thửa đất, diện tích thửa đất, giá trúng đấu giá, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, tổng số tiền phải nộp vào Ngân sách Nhà nước của từng người trúng đấu giá và các nội dung cần thiết khác.

Điều 23. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Ứng Hòa về việc phê duyệt kết quả đấu giá; trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định trúng đấu giá. Chi cục thuế Ứng Hòa có trách nhiệm ký ban hành và gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá cho các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền trúng đấu giá, các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất theo thông báo.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Quá thời hạn nêu trên, khách hàng trúng đấu giá 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.

Điều 24. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa có trách nhiệm phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Ứng Hòa hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

CHƯƠNG IV- XỬ LÝ VI PHẠM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 25. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

1. Tổ chức bán đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Phương án đấu giá và Quy chế này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật tùy vào các mức độ và tính chất của hành vi vi phạm; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá viên có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị 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.

4. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về bán đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính khác có liên quan.

Điều 26. Tổ chức thực hiện:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Ứng Hòa, Công ty đầu giá Hợp danh Lạc Việt, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**

Tổng Giám Đốc



Đỗ Thị Hồng Hạnh

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

PHIẾU TRẢ GIÁ

**Quyền sử dụng đất tại ở Khu Cổng Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành,
huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.**

Kính gửi: - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Ứng Hòa.
- Công ty đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Người tham gia đấu giá:.....Mã KH:.....

Số CMND/CCCD/HC:

Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Hộ khẩu thường trú:

Người được uỷ quyền:.....

Đấu giá quyền sử dụng 01 thửa đất tại Khu Cổng Ngõ Kho thôn Tử Dương xã Cao Thành, huyện Ứng Hòa.

Giá khởi điểm: 4.000.000 đồng/m² (Bốn triệu đồng trên một mét vuông).

Bước giá: 200.000 đồng/m² (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Tôi xin trả giá là:.....đồng/m².

(Bằng chữ:

.....đồng trên một mét vuông).

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá và thực hiện nghiêm túc Phương án, Quy chế cuộc đấu giá và các quy định pháp luật liên quan.

Ghi chú:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu có dấu đỏ của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- Phiếu không bị rách, nát;
- Được điền đầy đủ các thông tin;
- Trường hợp sai lệch giữa giá trả bằng số với giá trả bằng chữ, thì giá trả bằng chữ được coi là đúng.

Ứng Hòa, ngày 29 tháng 11 năm 2019

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

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

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: - **CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT;**
- **TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ỨNG HÒA.**

Tên khách hàng:.....

Số CMND/CCCD//HC/ĐKKD:.....ngày cấp:.....

Nơi cấp:.....

Người đại diện (nếu có):.....

Hộ khẩu thường trú/Trụ sở:.....

Với lý do không thể có mặt tham gia trực tiếp cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội tổ chức tại hội trường UBND huyện Ứng Hòa vào hồi 8 giờ 30 phút ngày **29/11/2019** nay tôi:

ỦY QUYỀN CHO

Ông(Bà):.....

Số CMND/CCCD/HC:....., ngày cấp:.....

Nơi cấp:.....

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CMND, giấy ủy quyền ...);
- Trực tiếp tham gia cuộc đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ghi giá trả và ký nhận vào phiếu trả giá và thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá;
- Ký nhận vào biên bản đấu giá trong trường hợp trúng đấu giá;
-

Ông(Bà): có nghĩa vụ thay tôi tham gia cuộc đấu giá và thực hiện đúng Quy chế đấu giá, Phương án đấu giá, không được ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả cuộc đấu giá cho người ủy quyền.

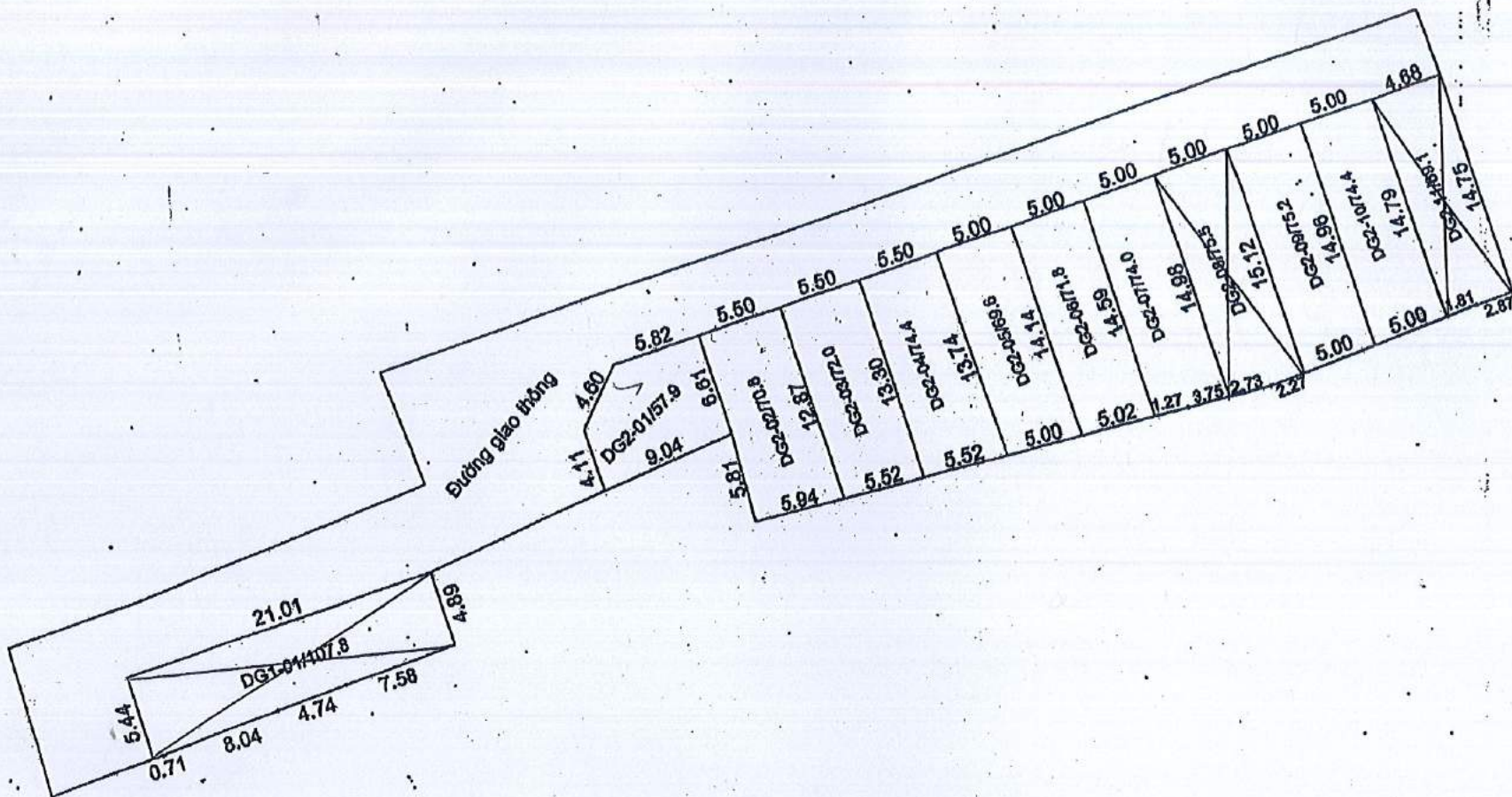
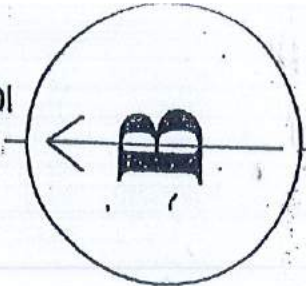
Tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về những việc người được ủy quyền của tôi thực hiện./.

Người ủy quyền

Người nhận ủy quyền

Xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

SƠ ĐỒ PHÂN LỘ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC UBND HUYỆN ỨNG HÒA PHÊ DUYỆT)
 ĐỊA ĐIỂM: KHU AO ĐƯỜNG ĐỒNG, THÔN THANH SAM, XÃ TRƯỜNG THỊNH, HUYỆN ỨNG HÒA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Ngày 02 tháng 1 năm 2019

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



PHỤ CHỦ TỊCH
 Hoàng Thị Văn Anh

Ngày 01 tháng 1 năm 2019

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ỨNG HÒA
 KT. GIÁM ĐỐC
 PHÓ GIÁM ĐỐC



PHẠM VĂN SƠN

Ngày 01 tháng 1 năm 2019

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI HUYỆN ỨNG HÒA
 GIÁM ĐỐC

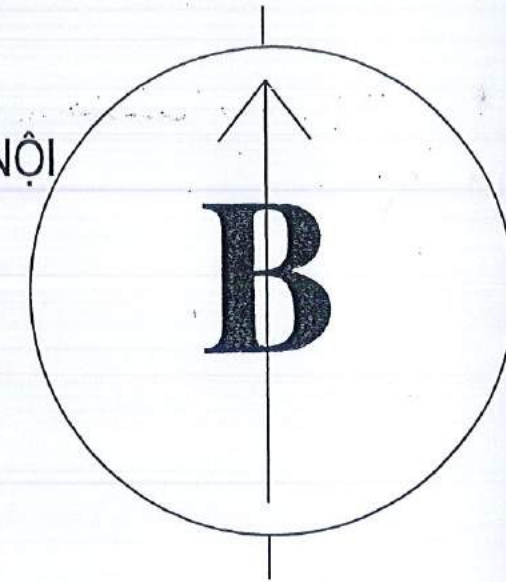


TRỊNH MINH THỦY

SƠ ĐỒ PHÂN LÔ ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

(THEO SƠ ĐỒ PHÂN LÔ ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC UBND HUYỆN ỨNG HÒA PHÊ DUYỆT)

ĐỊA ĐIỂM: SAU TRƯỜNG MẦM NON, THÔN TẢO KHÊ, XÃ TẢO DƯƠNG VĂN, HUYỆN ỨNG HÒA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Ngày 12 tháng 11 năm 2019

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

Nguyễn Thị Văn Anh
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngày 12 tháng 11 năm 2019

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ỨNG HÒA

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Sơn

PHẠM VĂN SƠN

Ngày 12 tháng 11 năm 2019

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI HUYỆN ỨNG HÒA

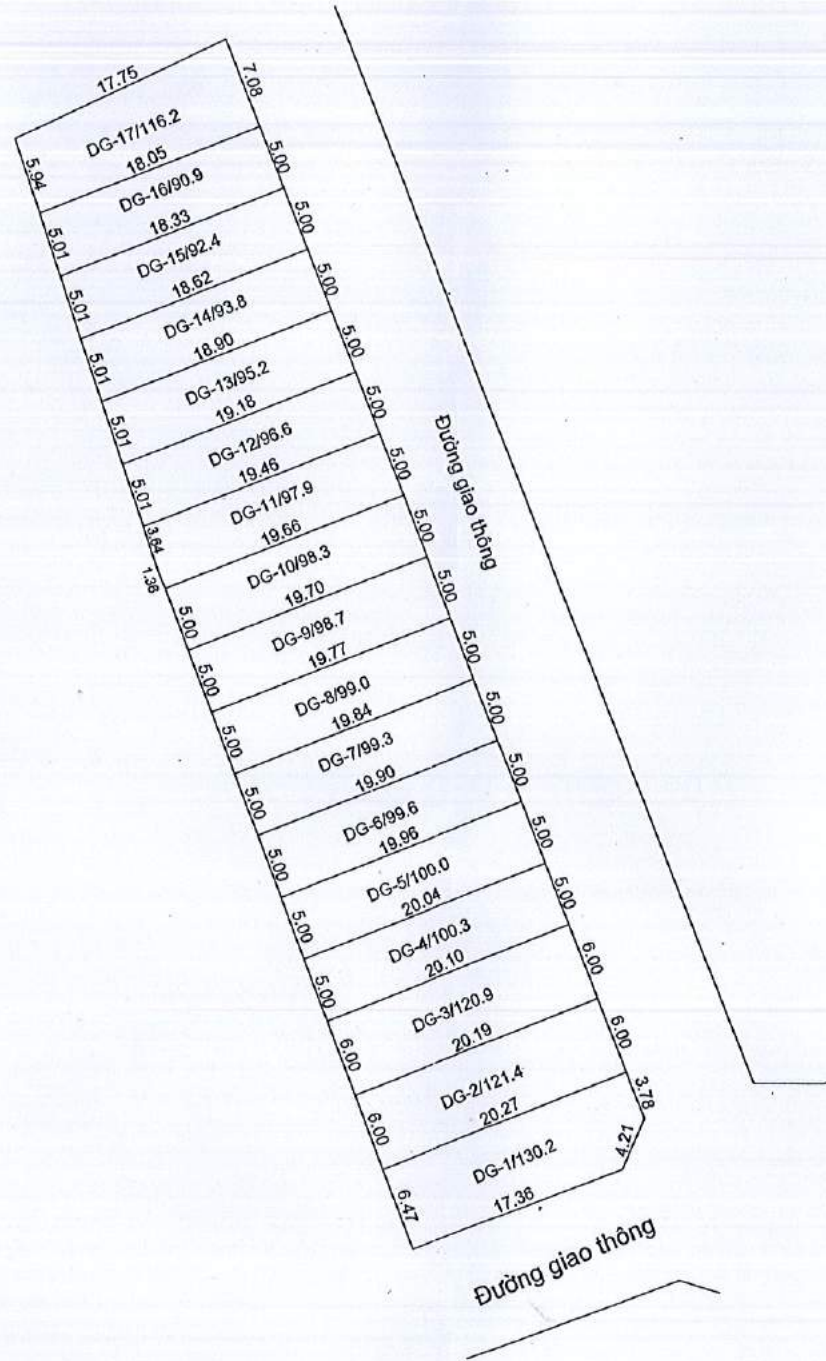
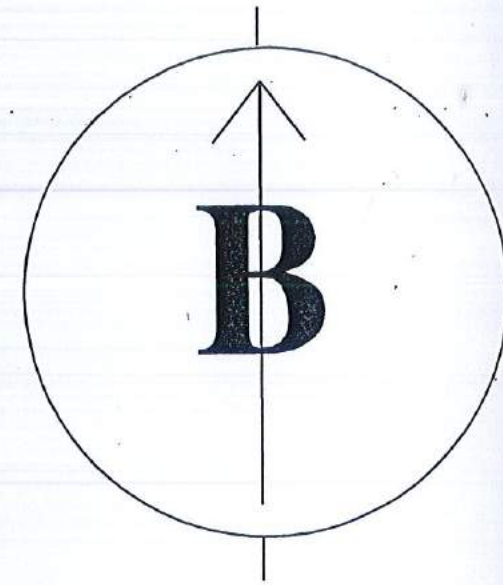
GIÁM ĐỐC

Trịnh Minh Thủy

TRỊNH MINH THỦY

SƠ ĐỒ PHÂN LÔ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

(THEO SƠ ĐỒ PHÂN LÔ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC UBND HUYỆN ỨNG HÒA PHÊ DUYỆT)
ĐỊA ĐIỂM: KHU CỔNG NGÕ KHO, THÔN TỬ DƯƠNG, XÃ CAO THÀNH, HUYỆN ỨNG HÒA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Ngày...07...tháng...11...năm 2019

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN



PHÓ CHỦ TỊCH
Trần Thị Vân Anh

Ngày...07...tháng...11...năm 2019

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ỨNG HÒA

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



PHẠM VĂN SƠN

Ngày...07...tháng...11...năm 2019

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI HUYỆN ỨNG HÒA

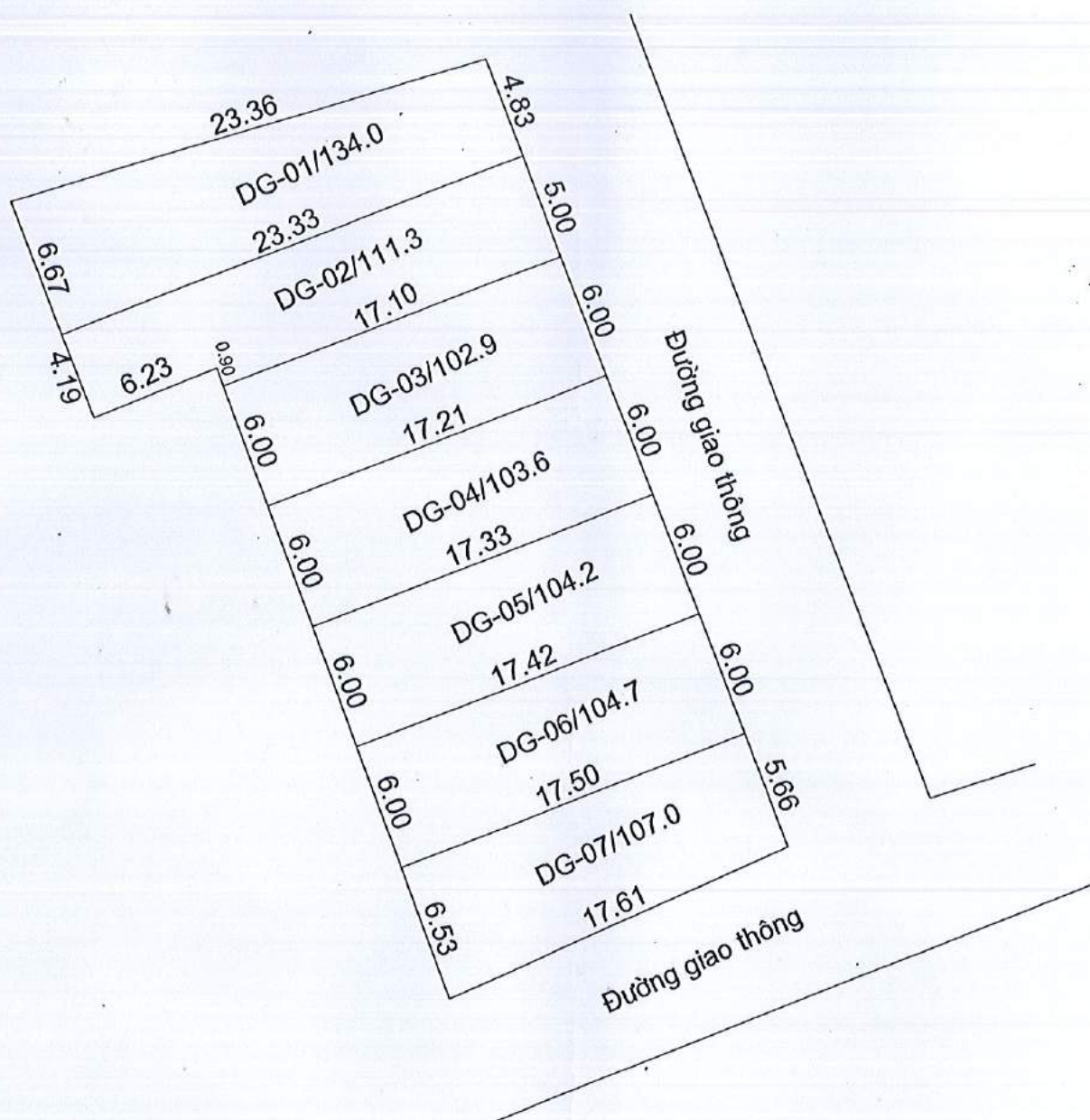
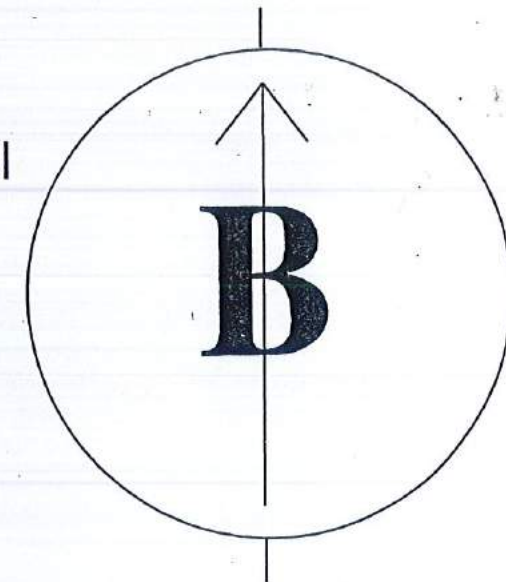


TRỊNH MINH THỦY

SƠ ĐỒ PHÂN LÔ ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

(THEO SƠ ĐỒ PHÂN LÔ ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC UBND HUYỆN ỨNG HÒA PHÊ DUYỆT)

ĐỊA ĐIỂM: TRƯỜNG HỌC CŨ, THÔN VĂN ÔNG, XÃ TẢO DƯƠNG VĂN, HUYỆN ỨNG HÒA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Ngày 12 tháng 11 năm 2019
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

PHÓ CHỦ TỊCH
Hoàng Thị Vân Anh

Ngày 12 tháng 11 năm 2019
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ỨNG HÒA
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

PHẠM VĂN SƠN

Ngày 12 tháng 11 năm 2019
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI HUYỆN ỨNG HÒA
GIÁM ĐỐC

TRỊNH MINH THỦY