

**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT  
THỊ XÃ SƠN TÂY**

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ  
HỢP DANH TÂY ĐÔ**

## **HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ**

**Quyền sử dụng đất ở các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây.**

**Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:**

**Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây**

**Đơn vị tổ chức đấu giá tài sản:**

**Công ty Đấu giá Hợp danh Tây Đô**



***TRỌNG CHỮ TÍN – VỆ NIỀM TIN***

*Hà Nội, tháng 08 năm 2019*

# DANH MỤC HỒ SƠ

1. Thông báo mời đấu giá;
2. Quy chế cuộc đấu giá;
3. Quyết định số 1489/QĐ-UBND ngày 14/11/2018 của UBND thị xã Sơn Tây về việc duyệt giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây.
4. Quyết định số 1293/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND huyện Thị xã Sơn Tây về việc duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD đất ở khu TĐC phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.
5. Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 20/05/2019 của UBND thị xã Sơn Tây về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.
6. Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 20/05/2019 của UBND thị xã Sơn Tây về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (Đợt 3).
7. Văn bản số 1104/UBND-PTQĐ ngày 17/07/2019 về việc triển khai tổ chức đấu giá các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC cầu Vĩnh Thịnh, xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây.
8. Mẫu giấy ủy quyền.
9. Bản đồ khu đất đấu giá Đồng Công, Trung Sơn Trầm, Sơn Tây và bản đồ đấu giá QSD đất khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây.

Số: 445/TB-UBND

Sơn Tây, ngày 02 tháng 8 năm 2019

### THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây.

Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây kính mời các hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực theo quy định tới tham dự đấu giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây với các thông tin chi tiết sau:

- Tên đơn vị có tài sản bán đấu giá:** Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây.
- Đơn vị được giao nhiệm vụ:** Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.
- Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá QSD đất:** Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô.
- Tài sản bán đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá:**

Tên khu đất đấu giá	Số lượng thửa đất đấu giá	Tổng diện tích đấu giá (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Tiền hồ sơ tham gia đấu giá (đồng/thửa đất)	Tiền đặt trước (đồng/thửa đất)	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )
1. Khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm	Gồm 9 thửa có ký hiệu từ Lô 07 đến Lô 15	894,3	6.000.000	500.000	50.000.000	200.000
2. Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm	Nhóm 1 gồm 05 thửa đất thuộc Khu 4 (có ký hiệu từ 04-15 đến 04-19)	425,0	9.000.000	500.000	80.000.000	200.000
	Nhóm 2 gồm 11 thửa đất thuộc Khu 4 (có ký hiệu Từ 04-06 đến 04-14) và Khu 5 (có ký hiệu 05-08 và 05-09)	972,9	8.000.000	500.000	60.000.000	200.000
	Nhóm 3 gồm 4 thửa đất thuộc Khu 1 (có ký hiệu Từ 01-10 đến 01-13)	430,2	7.000.000	500.000	50.000.000	200.000

## 5. Lịch trình tổ chức đấu giá:

- Thời gian mua hồ sơ, nộp hồ sơ: từ ngày 8/8/2019 đến ngày 28/8/2019.
- Tổ chức xem thực địa khu đất bán đấu giá: Khách hàng có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất đấu giá hoặc đăng ký với Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây vào ngày 22/8/2019 và ngày 23/8/2019 (buổi sáng 8h00'-11h00' và buổi chiều 14h00'-17h00')
- Thời gian thu tiền đặt trước: từ 8h00' ngày 26/8/2019 đến 17h00' ngày 28/8/2019.
- Thời gian xét hồ sơ người đủ điều kiện tham gia đấu giá ngày 29/8/2019.
- Thời gian tổ chức đấu giá: 8h30' ngày 31/8/2019.

## 6. Địa điểm bán hồ sơ, nhận tiền đặt trước, cách thức đăng ký và địa điểm tổ chức đấu giá:

### a. Địa điểm bán hồ sơ và nhận tiền đặt trước, cách thức đăng ký:

- Địa điểm bán hồ sơ: Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây – Địa chỉ: Số 9, Phó Đức Chính, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Điện thoại: 02433.834.456 và Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô- Địa chỉ: Khu 5, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Điện thoại: 0899.35.8668
- Tiền đặt trước: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây hoặc nộp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thạch Thất, Tên tài khoản Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô. Số hiệu tài khoản: 45210005677777.

- Cách thức đăng ký: Người đăng ký tham gia có thể nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi bằng thư bảo đảm đến Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây

*Lưu ý: Người tham gia đăng ký bằng chuyển khoản hoặc hồ sơ gửi bằng thư bảo đảm phải nộp giấy tờ liên quan theo quy định của Phương án đấu giá đã duyệt đến Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây trước 17h00' ngày 28/8/2019. Các trường hợp chuyển tới sau 17h00' ngày 28/8/2019 sẽ không được tiếp nhận.*

**b. Địa điểm tổ chức đấu giá:** Tại Hội trường UBND thị xã Sơn Tây - Địa chỉ: Số 01 Phó Đức Chính, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

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

**a. Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng cho các thửa đất đấu giá;

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

Các cá nhân, tổ chức muốn tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở trên tìm hiểu thông tin tại:

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

+ Cổng thông tin điện tử thị xã Sơn Tây: <http://sontay.hanoi.gov.vn>.

+ Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây; Địa chỉ: Số 9, Phó Đức Chính, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Điện thoại: 02433.834.456

+ Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô. Địa chỉ: Khu 5, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Điện thoại: 0899.35.8668

Trên đây là nội dung thông báo để người tham gia đấu giá thực hiện các quy trình đấu giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây được biết.

Đề nghị UBND các xã, phường trên địa bàn Thị xã đăng tin rộng rãi trên hệ thống đài phát thanh.

Nếu có sự thay đổi cơ quan tổ chức bán đấu giá sẽ thông báo đến khách hàng.

*(Làm việc theo giờ hành chính)* ✓

**Nơi nhận:**

- Sở TN&MT TP Hà Nội;
- Trung tâm CNTT-TN&MT Hà Nội;
- TT Thị ủy; TT HĐND- UBND Thị xã;
- BCĐ đấu giá QSDĐ Thị xã;
- VP HĐND-UBND thị xã (để đăng trên cổng thông tin điện tử Thị xã);
- Trung tâm VH-TT-TT Thị xã (để phát tin);
- Trung tâm PTQĐ (để thực hiện);
- UBND các xã phường;
- Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô;
- Báo chí;
- Lưu: VT, PTQĐ (T25b) ✓

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



**Tạ Thanh Phong**

Hà Nội, ngày 08 tháng 08 năm 2019

## QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

V/v: Đấu giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây.

### 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, Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và các đối tượng tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất ở các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây.

#### Điều 2. Giải thích từ ngữ:

**1. 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 UBND thành phố Hà Nội.

**2. 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 Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô đối với từng cuộc đấu giá.

**3. Phiếu trả giá hợp lệ là:** Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô 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.

**4. Giá trả hợp lệ là:** Giá được ghi trên phiếu trả giá do Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô 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.

#### 5. Giá trúng đấu giá là:

Giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cao nhất cho  $1m^2$  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 cho đến khi hết các thửa đất trong nhóm.

**7. Khoản tiền đặt trước:** Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô 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 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 quy chế cuộc 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, bước giá:**

a. Thông tin khu đất đấu giá và giá khởi điểm:

Vị trí khu đất: khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích các thửa đất đấu giá là: 2.722,4 m<sup>2</sup>, chi tiết như sau:

STT	Khu đất	Thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm	Lô 07	90,3	6.000.000
		Lô 08	98,2	6.000.000
		Lô 09	100,3	6.000.000
		Lô 10	105,2	6.000.000
		Lô 11	99,5	6.000.000
		Lô 12	92,8	6.000.000
		Lô 13	98,4	6.000.000
		Lô 14	108,8	6.000.000
		Lô 15	100,8	6.000.000
2	Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm	04 - 15	85	9.000.000
		04 - 16	85	9.000.000
		04 - 17	85	9.000.000
		04 - 18	85	9.000.000
		04 - 19	85	9.000.000

	04 - 06	85	8.000.000
	04 - 07	85	8.000.000
	04 - 08	85	8.000.000
	04 - 09	85	8.000.000
	04 - 10	85	8.000.000
	04 - 11	85	8.000.000
	04 - 12	85	8.000.000
	04 - 13	85	8.000.000
	04 - 14	85	8.000.000
	05 - 08	102,3	8.000.000
	05 - 09	105,6	8.000.000
	01 - 10	115,3	7.000.000
	01 - 11	112,6	7.000.000
	01 - 12	105,4	7.000.000
	01 - 13	96,9	7.000.000
<b>Tổng:</b>		2.722,4	

b. Bước giá:

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

**2. Hình thức giao đất, mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng đất sau khi trúng đấu giá:**

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

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

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

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

**Điều 4. Hình thức, phương thức, cách thức và nguyên tắc mở cuộc đấu giá, điều kiện tổ chức cuộc đấu giá:**

**1. Hình thức đấu giá:** Đấu theo nhóm các thửa đất trong cùng một khu đất có cùng giá khởi điểm, đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng.

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

**3. Cách thức tổ chức đấu giá:** Đấu theo nhóm các thửa đất trong cùng một khu đất có cùng giá khởi điểm và bước giá, đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng (01 lần) đấu cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá, kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu.

**4. 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 Điều 11 Quy chế này). Các khách hàng đăng ký tham gia đấu giá nhiều thửa đất sẽ được phát số phiếu trả giá và được trả nhiều giá khác nhau tương ứng với số lượng thửa đất mà mình đã đăng ký 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.

#### **5. Điều kiện tổ chức đấu giá:**

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

Trường hợp UBND thị xã Sơn Tây quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây và Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô thông báo cho người tham gia đấu giá được biết.

#### **Điều 5. Đơn vị có tài sản đấu giá:**

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND thị xã Sơn Tây.

- UBND thị xã Sơn Tây xác định giao đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Còng, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.

- Địa chỉ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây: Số 9, Phó Đức Chính, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, TP Hà Nội.

#### **Điều 6. Tổ chức đấu giá tài sản:** Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô.

Địa chỉ: Khu 5, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố 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:** Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điều 55 của Luật Đất đai 2013.

Người tham gia đấu giá là hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực, hành vi dân sự hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trường hợp người

có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị trực tiếp tổ chức cuộc đấu giá trước khi mở cuộc đấu giá.

## **2. Các trường hợp không được tham gia cuộc đấu giá:**

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

Người làm việc trong Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô; 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 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016;

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

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

### **1. Quyền của người tham gia đấu giá:**

- Được tham dự cuộc đấu giá (kỳ các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về 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 nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế cuộc 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 Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô trước ngày cuộc đấu giá được tổ chức.

### **2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:**

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung Phương án, Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá và quy định của pháp luật có liên quan;

- 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 phải có tên trong phiếu thu tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô phát hành;

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác không phải khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá và có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi

dân sự (theo quy định của pháp luật) tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật.

- Có mặt đúng giờ để làm thủ tục và tham gia cuộc đấu giá theo thời gian thông báo của Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và tuân thủ Nội quy, quy chế cuộc đấu giá.

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 Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây 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.

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

Nội dung thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất có các nội dung chủ yếu: Tên, địa chỉ của Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và người có tài sản đấu giá; Thông tin tài sản bán đấu giá (tên tài sản, danh mục tài sản, số lượng, địa điểm khu đất, nguồn gốc tài sản); Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá; giá khởi điểm cả 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 bán đấu giá; hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

Việc niêm yết thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện tại trụ sở của tổ chức đấu giá tài sản, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản theo quy định trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có bất động sản đấu giá thì Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô phải 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 bán đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. Thời

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

Hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết tại trụ sở đơn vị tổ chức đấu giá bằng bản giấy. Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

**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:** Hồ sơ mời đấu giá được phát hành công khai, không hạn chế số lượng cho những người có nhu cầu và nguyện vọng, đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Bao gồm:

- Thông báo mời đấu giá;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Mẫu giấy ủy quyền;
- Sơ đồ quy hoạch các lô đất đấu giá.

Việc đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Đăng ký trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ hoặc gửi bằng thư đảm bảo; Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, thời gian bán hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá theo Thông báo mời 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". Thời điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính không kể thứ 7, chủ nhật và ngày lễ, tết) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 (hai) ngày. Thời gian thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá.

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

Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ: từ ngày 08/08/2019 đến ngày 28/08/2019 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật).

Địa điểm bán hồ sơ:

- Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây. Địa chỉ: Số 9, Phó Đức Chính, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, TP Hà Nội.
- Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô: Địa chỉ: Khu 5, TT Trạm Trôi, Hoài Đức, Hà Nội.

Tiền mua hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất: **500.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ) (Thực hiện theo quy định tại Điều 3

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).

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

Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất tại cùng một nhóm đất với điều kiện phải nộp hồ sơ, tiền đặt trước và tiền phí hồ sơ tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

**1. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:**

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

Thời gian người tham gia đấu giá nộp hồ sơ: từ ngày 08/08/2019 đến trước 17h00 ngày 28/08/2019 (*trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật*).

Việc đăng ký đấu giá được thực hiện thông qua hình thức: Nộp trực tiếp hoặc gửi thư bảo đảm tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sơn Tây.

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá khi nộp phải đầy đủ chứng từ của khoản tiền đặt trước và các giấy tờ liên quan theo quy định tại Phương án đấu giá đã được phê duyệt.

**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 Tây Đô/Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây). 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 hoặc bản photo (có xuất trình bản chính để đối chiếu) các tài liệu sau: Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú, Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có);

c. Bản photo Phiếu thu của Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô 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 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 sao Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng 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 theo quy định.

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

**Lưu ý:**

- Hồ sơ dự đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 và nộp cho Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô trong thời hạn quy định tại 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:

STT	Khu đất	Thửa đất	Tiền đặt trước (đồng/thửa)
1	<b>Khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm</b>	Gồm 09 thửa đất (có ký hiệu từ Lô 07 đến Lô 15)	50.000.000
2	<b>Khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm</b>	Nhóm 1 gồm 05 thửa đất thuộc khu 4 (có ký hiệu từ 04-15 đến 04-19)	80.000.000
		Nhóm 2 gồm 11 thửa đất thuộc khu 4 (có ký hiệu từ 04-06 đến 04-14) và khu 5 (có ký hiệu từ 05-08 và 05-09)	60.000.000
		Nhóm 3 gồm 04 thửa đất thuộc khu 1 (có ký hiệu từ 01-10 đến 01-13)	50.000.000

Thời gian nộp tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: từ 8h00' ngày 26/8/2019 đến 17h00' ngày 28/8/2019.

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trực tiếp tại Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây hoặc nộp tại Ngân hàng vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản: Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô

- Số tài khoản: **4521000567777**

- Tại: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Thạch Thất.

- Nội dung: **“Tên người đăng ký tham gia đấu giá”** nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất đối với ..... thửa đất tại nhóm ....., khu **“ký hiệu khu đất đấu giá”**, phường/xã ....., thị xã Sơn Tây.

*(Trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước bằng chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước phải có trong Tài khoản trên của Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô trước 17h00 ngày 28/8/2019 mới được coi là hợp lệ)*

Người nộp tiền phải lưu giữ Phiếu thu (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 nhận lại khoản tiền đặt trước:** Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá không tính ngày nghỉ thứ 7, chủ nhật và nghỉ lễ (Từ ngày 31/8/2019), Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất trả lại tiền đặt trước của khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá.

**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.

- Cung cấp tên tài khoản khách hàng đăng ký 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) phải là tên của chính khách hàng tham gia đấu giá.

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

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ và xét điều kiện người đăng ký tham gia đấu giá rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thì xử lý như sau:

Tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước của người đã đăng ký được hoàn trả lại chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

Sau khi tổ chức xét điều kiện, người tham gia đấu giá không được rút hồ sơ tham gia đấu giá.

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

- Thời gian kiểm tra thực địa: Từ ngày 22/08/2019 – 23/08/2019 (*trong giờ hành chính*).

- Địa điểm: khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm và khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

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.

**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:**

Việc xét điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngày 29/8/2019 tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá phải 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 đấu giá tại Trụ sở của Đơn vị tổ chức đấu giá. Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách 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 thị xã Sơn Tây mời hội đồng đấu giá QSD đất UBND thị xã Sơn Tây, 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:* 8h30 ngày 31/08/2019 (Thứ 7).

*2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:* Hội trường UBND thị xã Sơn Tây. (Địa chỉ: Số 01, Phó Đức Chính, phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, TP Hà Nội.

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

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

*1. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá (Khoản 1 điều 42 Luật đấu giá tài sản)*

Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm;

Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá, đặt giá;

Phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá;

Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

Điều hành việc trả giá, chấp nhận giá theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 42 Luật đấu giá tài sản.

*2. Thời gian trả giá:*

Thời gian cho người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút.

*3. Cách xác định người trúng đấu giá*

Cách xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ và giá trả hợp lệ, được xác định như sau:

- Phiếu trả giá hợp lệ là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá. Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả hợp lệ là: Giá do người tham gia đấu giá trả giá cho 01m<sup>2</sup> đất được ghi trong phiếu trả giá và ít nhất bằng giá khởi điểm.

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



+ Trường hợp người tham gia đấu giá nêu bỏ dưới giá khởi điểm thì coi như không hợp lệ và bị coi là vi phạm quy chế đấu giá.

Công thức bỏ giá:.

- Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm +  $n \times$  bước giá; ( $n$  là số tự nhiên;  $n=0,1, 2, 3, \dots$ )

- Giá trúng đấu giá: Là những giá trả hợp lệ và trả cao nhất cho một mét vuông đất, quy định bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá trở lên.

Ví dụ:

$n=1 \rightarrow$  Giá xét trúng đấu giá =  $8.000.000 + 1 \times 200.000 = 8.200.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

$n=2 \rightarrow$  Giá xét trúng đấu giá =  $8.000.000 + 2 \times 200.000 = 8.400.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

$n=1 \rightarrow$  Giá xét trúng đấu giá =  $6.000.000 + 1 \times 200.000 = 6.200.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

$n=2 \rightarrow$  Giá xét trúng đấu giá =  $6.000.000 + 2 \times 200.000 = 6.400.000$  đồng/m<sup>2</sup>.

Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá (Khoản 2 Điều 44 Luật đấu giá tài sản 2016).

4. Xử lý các trường hợp phát sinh (Điều 50, Điều 51 Luật đấu giá tài sản 2016).

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

- Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó (Khoản 1 Điều 50 Luật đấu giá tài sản 2016)

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

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành. (Khoản 1 Điều 51 Luật đấu giá tài sản 2016).

- 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.

### **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 truất quyền tham gia đấu giá.

### **Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của Người trúng đấu giá:**

#### **1. Quyền:**

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu/sử dụng đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

- 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;

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

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

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

#### **2. Nghĩa vụ:**

- Ký biên bản đấu giá;

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và theo quy định của pháp luật

- Các quy định khác của pháp luật:
- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất
  - + Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng, kiến trúc trong quá trình sử dụng đất.
  - + Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
  - + Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định.
  - + Khi tiến hành xây dựng: Phải xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
  - + Khi xây dựng xong công trình, người trúng giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.
  - + Liên hệ với các cơ quan chức năng để ký kết hợp đồng sử dụng điện sinh hoạt, sử dụng nước sạch và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất.

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

**1. 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.

**2. 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:**

a) Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian trễ không quá 10 phút so với thời gian quy định trong hồ sơ mời đấu giá) hoặc không nộp phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia phiên đấu giá.

b) 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 trả giá không hợp lệ và không xét giá.

c) 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.

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

e) Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn hoặc bằng giá khởi điểm.

- 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:**

- 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 truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản 2016;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản 2016;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản 2016;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá tài sản 2016.

- 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 (Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016)**

a. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

b. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;

c. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

d. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

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

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

Trường hợp vi phạm quy định tại mục e Điều này thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

### **CHƯƠNG III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**

#### **Điều 21. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:**

Trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây báo cáo phòng Tài nguyên và môi trường kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản đấu giá.

Phòng tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

UBND thị xã Sơn Tây ra quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND thị xã Sơn Tây, Chi cục Thuế thị xã Sơn Tây có trách nhiệm ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất cho khách hàng trúng đấu giá.

b) Khách hàng trúng đấu giá phải nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

c) Thời hạn nộp tiền: Theo quy định về việc nộp tiền sử dụng đất và theo Thông báo của cơ quan thuế.

#### **Điều 24. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:**

a. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao mốc giới, Văn phòng đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

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

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

1. Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô 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 thị xã Sơn Tây, Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô, các hộ gia đình, cá nhân, tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này./.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Duy Hưng**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ SƠN TÂY**

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

Số: *1489*/QĐ-UBND

*Sơn Tây, ngày 14 tháng 11 năm 2018*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Duyệt giá khởi điểm thực hiện đấu giá QSD đất ở  
khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây.**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ SƠN TÂY**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai và giá đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ 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 Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4300/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 4.884,5m<sup>2</sup> đất tại phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây cho UBND thị xã Sơn Tây để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đất xen kẹt Đồng Công phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND thị xã: Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình; Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh dự toán và điều chỉnh tổng mức đầu tư công trình; Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 phê duyệt điều chỉnh cơ cấu tổng mức đầu tư công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đất xen kẹt Đồng Công;

Xét đề nghị của phòng Tài chính - Kế hoạch Sơn Tây tại Tờ trình số 77 /TTr-TCKH ngày 17 tháng 11 năm 2018,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây đối với: 22 lô đất ký hiệu từ lô 01 đến lô 22; Mức giá khởi điểm là 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất : Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND thị xã ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sơn Tây có trách nhiệm rà soát, đề xuất điều chỉnh theo quy định.

**Điều 2.** Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sơn Tây có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các Ông (bà) Chánh văn phòng HĐND và UBND thị xã Sơn Tây; Trưởng phòng Tài chính-Kế hoạch; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Trưởng phòng Quản lý đô thị; Chi cục trưởng Chi cục thuế Sơn Tây; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sơn Tây; Chủ tịch UBND phường Trung Sơn Trầm và các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./. *web*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TCKH (N;15b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Đặng Vũ Nhật Thăng



Số: 77 /BC-TCKH

Sơn Tây, ngày 14 tháng 11 năm 2018

### TỜ TRÌNH

**Đề nghị phê duyệt giá khởi điểm thực hiện đấu giá QSD đất ở  
khu đất xen kẹt Đông Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây.**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây.

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

Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND Thành phố Hà Nội Ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019 và Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 30/5/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung quy định kèm theo Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 29/01/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ xác định giá đất cho một số trường hợp sử dụng đất được pháp luật quy định trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4300/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 4.884,5m<sup>2</sup> đất tại phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây cho UBND thị xã Sơn Tây để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đất xen kẹt Đông Công phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Kế hoạch số 35/KH-UBND ngày 19/01/2018 của UBND thị xã Sơn Tây về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Sơn Tây năm 2018;

Căn cứ các Quyết định của UBND thị xã: Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình; Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh dự toán và điều chỉnh tổng mức đầu tư công trình; Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt điều chỉnh cơ cấu tổng mức đầu tư công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đất xen kẹt Đông Công;

Trên cơ sở thống nhất việc xác định giá khởi điểm của các ngành và UBND phường Trung Sơn Trầm tại biên bản làm việc ngày 17/9/2018. Phòng Tài Chính - Kế hoạch kính trình UBND Thị xã phê duyệt giá khởi điểm thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây đối với: 22 lô đất ký hiệu từ lô 01 đến lô 22; Mức giá khởi điểm là 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

Kính trình Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây xem xét phê duyệt./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TRƯỞNG PHÒNG**



**Nguyễn Thị Thu Hương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ SON TÂY**

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

Số: 1293 /QĐ-UBND

Son Tây, ngày 24 tháng 10 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD đất ở khu TĐC phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ SON TÂY**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai và giá đất;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ 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 Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép UBND thị xã Sơn Tây sử dụng 7.175,6m<sup>2</sup> đất tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây do UBND thị xã Sơn Tây đang quản lý, sử dụng theo Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 11/01/2017 của UBND Thành phố để đấu giá quyền sử dụng đất ở.

Xét đề nghị của phòng Tài chính - Kế hoạch Sơn Tây tại Tờ trình số 10 /TTr-TCKH ngày 23 tháng 10 năm 2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu TĐC phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây với các nội dung như sau:

+ 26 lô đất thuộc ký hiệu 4;4\*: Lô 04-01 (01 lô đất); từ lô 04-15 đến lô 04-26 (12 lô đất); từ lô 04\*-14 đến lô 04\*-26 (13 lô đất): Mức giá sàn là 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ 37 lô đất thuộc ký hiệu 4;4\*;5: Từ lô 04-02 đến lô 04-14 (13 lô đất); từ lô 04\*-01 đến lô 04\*- 13 (13 lô đất); từ lô 05-01 đến lô 05- 11 (11 lô đất): Mức giá sàn: 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ 15 lô đất thuộc ký hiệu 1: Từ lô 01-01 đến lô 01-15: Mức giá sàn: 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất : Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND thị xã ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sơn Tây có trách nhiệm rà soát, đề xuất điều chỉnh theo quy định.

**Điều 2.** Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sơn Tây có trách nhiệm đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các Ông (bà) Chánh văn phòng HĐND và UBND thị xã Sơn Tây; Trưởng phòng Tài chính-Kế hoạch; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; Trưởng phòng Quản lý đô thị; Chi cục trưởng Chi cục thuế Sơn Tây; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Sơn Tây; Chủ tịch UBND xã Đường Lâm và các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TCKH (N;15b)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Vũ Nhật Thăng**

Số: 528/QĐ-UBND

Sơn Tây, ngày 20 tháng 5 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt  
Đông Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ SƠN TÂY**

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính qui định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính qui định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo qui định tại Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội quy định về xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động 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 Kế hoạch số 99/KH-UBND ngày 27/4/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2018 và giai đoạn 2018-2020 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 51/KH-UBND ngày 18/01/2019 của UBND thị xã Sơn Tây về việc Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn Thị xã;

Căn cứ Quyết định số 4300/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 4.884,5m<sup>2</sup> đất tại phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây cho

UBND thị xã Sơn Tây để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đất xen kẹt Đồng Công phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

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

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã tại Báo cáo thẩm định của số ~~297~~ 297/BC-TNMT ngày 11/5/2019,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

*(Có phương án chi tiết kèm theo)*

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

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thị xã; Ban Chỉ đạo đấu giá QSDĐ; Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Chi cục trưởng Chi cục thuế Sơn Tây, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chủ tịch UBND phường Trung Sơn Trầm, Tổ chức đấu giá tài sản và Thủ trưởng các đơn vị, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- TT. Thị ủy Sơn Tây;
- TT. HĐND, UBND Thị xã;
- Như điều 3;
- Lưu: VT, TNMT (T25b)

(đề b/c)

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



**Tạ Thanh Phong**



## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Đồng Công,  
phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.**

*(Kèm theo Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2019  
của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây)*

### PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

#### 1. Đối tượng và phạm vi điều chỉnh

Phương án này quy định nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

#### 2. Giải thích từ ngữ

2.1. Người tham gia đấu giá: Là cá nhân (cá nhân phải từ 18 tuổi trở lên là công dân Việt Nam, có đủ năng lực hành vi dân sự) có nhu cầu sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt, có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Đơn vị được giao nhiệm vụ đưa tài sản ra đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.

2.3. Tổ chức đấu giá tài sản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp đấu giá tài sản có tư cách pháp nhân, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép hoạt động kinh doanh dịch vụ đấu giá tài sản, được Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây ký hợp đồng thuê để thực hiện dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất ở khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội

2.4. Khu đất: Là một diện tích đất nhất định được quy hoạch để chia thành nhiều thửa đất nhỏ hơn, được bao bởi đường đi xung quanh, hoặc ít nhất là một mặt đường.

2.5. Thửa đất: Là phần diện tích được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

2.6. Giá khởi điểm: Là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá.

2.7. Bước giá: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả trước liền kề.

2.8. Giá hợp lệ: Là giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm.

2.9. Giá trúng đấu giá: Là giá trả cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá trở lên

2.10. Tiền đặt trước: Là khoản tiền nhất định mà người tham gia đấu giá phải nộp cùng hồ sơ tham gia đấu giá cho đơn vị tổ chức đấu giá để xác định và bảo lãnh trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

### **3. Giới thiệu về vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá**

#### **3.1. Vị trí khu đất:**

Khu đất xen kẹt Đồng Công, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Khu đất gồm 22 thửa có ký hiệu từ Lô 01 đến Lô 22, mỗi thửa có diện tích từ 90,3 đến 153,8m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi:

Phía Bắc giáp với khu dân cư khu phố 8.

Phía Nam giáp với đường bê tông.

Phía Đông giáp với khu dân cư phố 8.

Phía Tây giáp với khu dân cư phố 8.

#### **3.2. Diện tích:**

Tổng diện tích đấu giá: 2.559,0m<sup>2</sup>.

#### **3.3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:**

Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá như san nền, hệ thống giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện và hệ thống chiếu sáng.

### **4. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng**

#### **4.1. Thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Khu đất phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND thị xã Sơn Tây được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### **4.2. Thông tin quy hoạch xây dựng**

- Các quy định về quy hoạch xây dựng áp dụng theo quy định hiện hành của pháp luật.
- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND Thị xã Sơn Tây về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá đất xen kẹt Đồng Công; Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 do Trung tâm tư vấn khoa học kỹ thuật cầu đường Hà Nội lập, được UBND thị xã Sơn Tây phê duyệt ngày 27/12/2018

- Khu đất được xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 80%, chiều cao trung bình 4 tầng các lô đất có diện tích cụ thể như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Lô 01	113,8	
2	Lô 02	126,1	
3	Lô 03	137,3	
4	Lô 04	120,2	
5	Lô 05	116,7	
6	Lô 06	107,4	
7	Lô 07	90,3	



8	Lô 08	98,2	
9	Lô 09	100,3	
10	Lô 10	105,2	
11	Lô 11	99,5	
12	Lô 12	92,8	
13	Lô 13	98,4	
14	Lô 14	108,8	
15	Lô 15	100,8	
16	Lô 16	117,2	
17	Lô 17	141,6	
18	Lô 18	140,7	
19	Lô 19	130,5	
20	Lô 20	131,8	
21	Lô 21	127,6	
22	Lô 22	153,8	

#### **5. Hình thức, mục đích, thời hạn và nguồn gốc sử dụng đất sau khi đấu giá**

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở
- Thời hạn sử dụng đất: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

## **PHẦN II – NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ**

#### **6. Các đơn vị tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

- Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: UBND thị xã Sơn Tây giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây thực hiện việc tổ chức đấu giá.
- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức đấu giá tài sản

#### **7. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.**

- Thực hiện hiện các quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật quy định hiện hành;
- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất đề nghị phòng Tài nguyên và môi trường thẩm định trình UBND thị xã phê duyệt;
- Ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị tổ chức đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở;

- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản công khai, phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, các khoản tiền thu hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản xây dựng và ban hành Quy chế cuộc đấu giá và các nội dung hướng dẫn liên quan tại phiên đấu giá, thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản tổ chức thăm thực địa tại khu đất đấu giá tối thiểu trước 02 ngày khi mở phiên đấu giá;

- Thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo quy định;

- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản hoàn lại tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá (không vi phạm quy định phải xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước) chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

- Thực hiện các thủ tục pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức bàn giao đất cho người trúng đấu giá;

- Nộp tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo quy định.

## **8. Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá: Quý II năm 2019**

## **9. Nguyên tắc, điều kiện, cách thức tham gia đấu giá**

### **9.1. Nguyên tắc đấu giá:**

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa các Nhà đầu tư tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

### **9.2. Điều kiện tổ chức đấu giá:**

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo UBND thị xã Sơn Tây quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo quy định của Nhà nước.

### **9.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

Đối tượng tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá một hoặc nhiều thửa đất, với điều kiện mỗi thửa đất phải nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

## **10. Đối tượng được tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất**

10.1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được nhà nước giao

đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 của Luật đất đai năm 2013, không được sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

#### 10.2. Người tham gia đấu giá:

Là nhà đầu tư hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị trực tiếp tổ chức phiên đấu giá trước khi mở phiên đấu giá.

#### 10.3. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

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

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

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

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

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

e. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng vốn từ ngân sách Nhà nước;

f. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại mục 10.1 trên đây.

### **11. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia, hồ sơ tham dự đấu giá và niêm yết, thông báo công khai hồ sơ đấu giá.**

11.1. Hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất được phát hành cho người đăng ký tham gia đấu giá không hạn chế. Chi phí phát hành hồ sơ được xác định theo quy định.

#### 11.2. Đăng ký tham dự đấu giá:

- Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký dự đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá;

- Việc đăng ký được thực hiện thông qua hình thức: Người đăng ký tham gia có thể nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi bằng thư bảo đảm đến Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây

#### 11.3. Hồ sơ tham dự đấu giá gồm có:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu;

b. Bản sao các giấy tờ sau:

- Giấy chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn)

- Hộ khẩu thường trú (nếu bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền);

- Các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định của pháp luật (nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài).

- Chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (có bản chính để đối chiếu)

c. Giấy ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc 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 đơn vị tổ chức đấu giá để xét điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định

11.4. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất:

Việc niêm yết, thông báo công khai hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định Điều 35 và Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản.

11.5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nhận hồ sơ, thu tiền đặt trước và mở cuộc đấu giá:

Thời gian, địa điểm mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm mở cuộc đấu giá được thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

## 12. Giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước

12.1. Giá khởi điểm :

- Giá khởi điểm là: **6.000.000đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Sáu triệu đồng trên một mét vuông)

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

12.3. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước :

a. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá.

Nhà đầu tư khi đăng ký tham dự đấu giá phải nộp khoản tiền hồ sơ tham gia theo quy định. Cụ thể:

- Số tiền là: **500.000đồng/một thửa đất** ( Năm trăm nghìn đồng trên một thửa đất)

b. Khoản tiền đặt trước.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá khi nộp Hồ sơ dự đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do đơn vị tổ chức việc đấu giá quy định. Cụ thể:

Số tiền đặt trước là: **50.000.000đồng/một thửa đất** (Năm mươi triệu đồng trên một thửa đất).

- Nộp theo các hình thức sau: Nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản. Thông tin số tài khoản được quy định chi tiết tại Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt trước đã nộp của Nhà đầu tư trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

- 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 Đấu giá tài sản;

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

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

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

- Nhà đầu tư không trúng đấu giá, không vi phạm các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Thời gian, địa điểm thu tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá của đơn vị tổ chức đấu giá.

Trường hợp số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tổ chức đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây sẽ thông báo về việc hoãn mở phiên đấu giá theo dự kiến, có thể thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá hoặc tạm dừng để tổ chức đấu giá vào các lần sau theo quy định của pháp luật, những người đã đăng ký đấu giá và đã nộp tiền đặt trước có thể rút tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước hoặc chấp nhận chờ đợi mà không được đưa ra bất cứ điều kiện nào.

### **13. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá:**

Theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính qui định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội quy định về xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động 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.

### **14. Rút lại 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 và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia trước khi tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá thì được xử lý như sau:

- Tiền đặt trước của người đã đăng ký được hoàn trả lại chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.

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

### **15. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

#### **15.1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.**

- Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ xét duyệt điều kiện theo Quyết định của UBND Thị xã tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định. Cụ thể :

+ Đảm bảo theo quy định tại Mục 10 của Phương án này ;

+ Đối với hồ sơ tham dự đấu giá được gửi bằng hình thức thư bảo đảm, việc mở thư bảo đảm được thực hiện tại buổi họp xét điều kiện tham gia đấu giá trước sự chứng kiến của các thành phần tham dự. Nếu tại buổi họp xét điều kiện tham gia đấu giá mà hồ sơ không đầy đủ, đúng theo quy định Mục 11.3 của Phương án này coi như không đủ điều kiện tham dự đấu giá ;

- 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 đấu giá tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây và tổ chức đấu giá tài sản.

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

15.2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã mời Ban chỉ đạo đấu giá quyền sử dụng đất Thị xã, đại diện cơ quan Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Thanh tra, phòng Quản lý đô thị, 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 phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

### **16. Hình thức, phương thức đấu giá và trình tự mở cuộc đấu giá.**

#### **16.1. Hình thức, phương thức đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Cuộc đấu giá được tổ chức theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 (một) vòng cho các thửa đất đấu giá, mở kết quả công khai. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút . Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá sẽ công khai các nội dung trong phiên đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

#### **16.2. Trình tự mở cuộc đấu giá:**

Việc mở cuộc đấu giá được tiến hành sau khi đã xác định được danh sách người tham gia đấu giá. Trình tự mở cuộc đấu giá như sau:

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu khu đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm, bước giá, thời gian trả giá, phương thức đấu giá;

- Phát phiếu đấu giá cho từng cá nhân tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết trả giá, chấp nhận giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

- Trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu

- Điều hành cuộc đấu giá;

- Công bố công khai nội dung ghi trong phiếu đấu giá của từng người tham gia đấu giá.

### **17. Công thức bỏ giá, tiêu chuẩn xét giá và giá trúng đấu giá.**

17.1. Công thức bỏ giá:

- Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm +  $n \times$  bước giá ( $n$  là số tự nhiên;  $n=0,1, 2, 3 \dots$ )

- Giá trúng đấu giá: Là những giá trả hợp lệ và trả cao nhất cho một mét vuông đất, quy định bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá trở lên.

Ví dụ:

$n=1 \rightarrow$  Giá trả hợp lệ =  $6.000.000 + 1 \times 200.000 = 6.200.000$  đồng/m<sup>2</sup>

$n=2 \rightarrow$  Giá trả hợp lệ =  $6.000.000 + 2 \times 200.000 = 6.400.000$  đồng/m<sup>2</sup>

17.2. Tiêu chuẩn xét giá:

Được xác định dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả hợp lệ

- Phiếu đấu giá hợp lệ: Phiếu do tổ chức đấu giá tài sản phát hành (mẫu in sẵn có đóng dấu treo của đơn vị tổ chức đấu giá tài sản) là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định điều kiện tham gia đấu giá. Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị ghi bằng chữ để xét giá

- Giá trả hợp lệ là: Giá do người tham gia đấu giá trả giá cho 01m<sup>2</sup> đất được ghi trong phiếu dự đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm.

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

+ Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ dưới giá sàn thì coi như không hợp lệ và bị coi là vi phạm quy chế đấu giá.

### **18. Xác định người trúng đấu giá và tổng số tiền trúng giá đấu phải nộp.**

18.1. Xác định người trúng đấu giá :

- Người trúng đấu giá : Là người có phiếu đấu giá hợp lệ, có giá trả trúng đấu giá được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được người điều hành phiên đấu giá công bố tại cuộc đấu giá và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

- Việc xét giá được tiến hành công khai tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu trả giá trên cơ sở các phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ. Kết quả được sắp xếp theo thứ tự giá trả từ cao xuống thấp với sự kiểm tra và chứng kiến của các thành phần tham dự trong cuộc đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá. Người có giá trả cao nhất là người được chọn trước và lần lượt người trả giá thứ hai trở đi cho đến hết số lượng thửa đất đưa ra bán đấu giá.

- Trường hợp còn một hay nhiều thửa đất mà có nhiều người trả giá hợp lệ bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và thứ tự chọn thửa đất.

#### 18.2. Tổng số tiền trúng giá đấu phải nộp:

- Tổng số tiền sử dụng đất người trúng đấu giá phải nộp được xác định: Giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

- Số tiền trúng đấu giá thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới ngoài thực địa.

#### 19. Biên bản đấu giá:

- Diễn biến cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá và đại diện UBND thị xã Sơn Tây.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người từ chối ký biên bản đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước.

#### 20. Xử lý vi phạm cụ thể khi tổ chức đấu giá

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá (nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chờ đợi không quá 10 phút so với thời gian quy định trong hồ sơ mời đấu giá) hoặc không bỏ phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia cuộc đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng mà không 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 phải thông báo cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và phải có xác nhận cơ quan có thẩm quyền.

- Người tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây đã công bố kết quả xác định điều kiện.



- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm.
- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người trúng đấu giá.
- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ vi phạm quy chế đấu giá.

- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

Trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định trên thì người tham gia đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước, số tiền này sẽ bị xử lý thu hồi nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

## **21. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức đấu giá tài sản**

### **21.1. Quyền:**

- Được cung cấp đầy đủ chính xác thông tin giấy tờ liên quan đến khu đất đấu giá.
- Được thanh toán phí thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Các quyền khác theo khoản 1, Điều 24 của Luật Đấu giá tài sản.

### **21.2. Nghĩa vụ:**

- Thực hiện hiện các quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật quy định hiện hành;

- Ban hành qui chế, nội quy cuộc đấu giá phù hợp với Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản có liên quan;

- Niêm yết, thông báo việc đấu giá, thu tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước;

- Thực hiện các nội dung của hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

## **22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

### **22.1. Quyền của người trúng đấu giá:**

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

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

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

### **22.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

- Ký biên bản đấu giá;

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

- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất ;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

- a) 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;
- b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả cuộc đấu giá;
- c) Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;
- d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

**24. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây báo cáo phòng Tài nguyên và môi trường kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản cuộc đấu giá.

Phòng Tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

**25. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá không thành, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

**25.1. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

- a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;
- b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;
- c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;
- d) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đìm giá trong quá trình

tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

e) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

#### 25.2. Các trường hợp đấu giá không thành:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

c) Giá cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm;

d) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

- Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trong trường hợp có nhiều người cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì tài sản được bán cho những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được tài sản đấu giá.

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

- Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá bị thu nộp vào ngân sách theo quy định.

25.3. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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.

25.4. Trường hợp vi phạm quy định tại Mục 25.3 này thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây báo cáo phòng Tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

### **PHẦN III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**

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

Căn cứ vào Quyết định của UBND thị xã Sơn Tây về việc công nhận kết quả trúng đấu giá, trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Chi cục Thuế thị xã Sơn Tây có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá.

Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định về việc nộp tiền sử dụng đất và theo Thông báo của cơ quan thuế.

#### **27. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

27.1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên và môi trường thị xã để làm thủ tục bàn giao mốc giới khu đất, Văn phòng đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

27.2. Sau khi UBND thị xã Sơn Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, phòng Tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây tổ chức bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

#### **28. Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng**

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng mục đích đấu giá, thực hiện xin cấp Giấy phép xây dựng theo quy định và tổ chức xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

#### **29. Tổ chức thực hiện.**

Đơn vị tổ chức đấu giá, đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Phương án này.

Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện những vướng mắc ngoài nội dung trong phương án và quy chế này thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây có trách nhiệm tổng hợp báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thị xã chỉnh sửa cho phù hợp.

Số: 539/QĐ-UBND

Sơn Tây, ngày 09 tháng 5 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (Đợt 3).**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ SƠN TÂY**

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính qui định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính qui định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo qui định tại Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội quy định về xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động 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 Kế hoạch số 99/KH-UBND ngày 27/4/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2018 và giai đoạn 2018-2020 trên địa bàn Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Kế hoạch số 51/KH-UBND ngày 19/01/2019 của UBND thị xã Sơn Tây về việc Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn Thị xã;

Căn cứ Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 17/10/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép UBND thị xã Sơn Tây sử dụng 7.175,6m<sup>2</sup> đất tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, do UBND thị xã Sơn Tây đang quản lý, sử dụng theo Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 11/01/2017 của UBND Thành phố để đấu giá quyền sử dụng đất ở;

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

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã tại Báo cáo thẩm định của số ~~299~~/BC-TNMT ngày 15/5/2019,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (Đợt 3).

(Có phương án chi tiết kèm theo)

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

**Điều 3.** Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND và UBND Thị xã; Ban Chỉ đạo đấu giá QSDĐ; Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Chi cục trưởng Chi cục thuế Sơn Tây, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chủ tịch UBND xã Đường Lâm, Tổ chức đấu giá tài sản và Thủ trưởng các đơn vị, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

#### Nơi nhận:

- TT. Thị ủy Sơn Tây;
- TT. HĐND, UBND Thị xã; (để b/c)
- Như điều 3;
- Lưu: VT, TNMT (H25b)

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



Ta Thanh Phong



## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (Đợt 3).**

(Kèm theo Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 20 tháng 08 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây)

### PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

#### 1. Đối tượng và phạm vi điều chỉnh

Phương án này quy định nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây, tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

#### 2. Giải thích từ ngữ

2.1. Người tham gia đấu giá: Là cá nhân (cá nhân phải từ 18 tuổi trở lên là công dân Việt Nam, có đủ năng lực hành vi dân sự) có nhu cầu sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt, có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Đơn vị được giao nhiệm vụ đưa tài sản ra đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.

2.3. Tổ chức đấu giá tài sản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản hoặc doanh nghiệp đấu giá tài sản có tư cách pháp nhân, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép hoạt động kinh doanh dịch vụ đấu giá tài sản, được Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây ký hợp đồng thuê để thực hiện dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

2.4. Khu đất: Là một diện tích đất nhất định được quy hoạch để chia thành nhiều thửa đất nhỏ hơn, được bao bởi đường đi xung quanh, hoặc ít nhất là một mặt đường.

2.5. Thửa đất: Là phần diện tích được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

2.6. Giá khởi điểm: Là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá.

2.7. Bước giá: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả trước liền kề.

2.8. Giá hợp lệ: Là giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm.

2.9. Giá trúng đấu giá: Là giá trả cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá trở lên.

2.10. Tiền đặt trước: Là khoản tiền nhất định mà người tham gia đấu giá phải nộp cùng hồ sơ tham gia đấu giá cho đơn vị tổ chức đấu giá để xác định và bảo lãnh trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

### **3. Giới thiệu về vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá**

#### **3.1. Vị trí khu đất:**

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội:

- Phía Nam giáp đường QL32 và nhà ở công trình dân cư hiện có
- Phía Bắc và phía Tây giáp hành lang bảo vệ đê Sông Hồng và phân tường rào hiện có của khu đất do Công ty cổ phần sinh học và môi trường Sơn Hà đang quản lý.

- Các phía còn lại giáp khu dân cư và nông nghiệp hiện có

Khu đất đấu giá gồm 73 thửa đất thuộc 04 khu đất (có ký hiệu 1; 4; 4\* và 5), mỗi thửa có diện tích từ 79,3m<sup>2</sup> đến 127,3m<sup>2</sup>, được phân làm 3 nhóm cụ thể như sau:

- Nhóm 1: Gồm 26 thửa đất thuộc khu 4; 4\* có ký hiệu ( 04-01; Từ 04-15 đến 04-26; Từ 04\*-14 đến 04\*- 26);

- Nhóm 2: Gồm 32 thửa đất thuộc khu 4;4\* và 5 có ký hiệu (Từ 04-02 đến 04-14; Từ 04\*-01 đến 04\*- 13; Từ 05-06 đến 05- 11);

- Nhóm 3: Gồm 15 thửa đất thuộc khu 1 có ký hiệu (Từ 01-01 đến 01-15).

#### **3.2. Diện tích:**

Tổng diện tích khu đất đấu giá: 6.718,5m<sup>2</sup>.

#### **3.3. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:**

Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật như san nền, hệ thống giao thông, vỉa hè, hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện, hệ thống chiếu sáng, cây xanh... và công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng từ tháng 10/2015 đảm bảo đủ điều kiện để giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định

### **4. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng**

#### **4.1. Thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Khu đất phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND thị xã Sơn Tây được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### **4.2. Thông tin quy hoạch xây dựng**

- Các quy định về quy hoạch xây dựng áp dụng theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 của UBND Thị xã Sơn Tây về phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 và Quy hoạch phân lô dự án: Xây dựng HTKT khu tái định cư phục vụ GPMB xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi trên địa bàn thị xã Sơn Tây)

- Khu đất được xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 80%, chiều cao trung bình 4 tầng các lô đất có diện tích cụ thể như sau:



Tên khu đất	Ký hiệu thửa đất	Diễn giải			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lượng thửa đất
1					1.548,9	15
	01-01	1	x	127,3	127,3	
	01-02	1	x	104,5	104,5	
	01-03	1	x	113,8	113,8	
	01-04	1	x	88,5	88,5	
	01-05	1	x	86,7	86,7	
	01-06	1	x	80,3	80,3	
	01-07	1	x	96,6	96,6	
	01-08	1	x	107,5	107,5	
	01-09	1	x	115,2	115,2	
	01-10	1	x	115,3	115,3	
	01-11	1	x	112,6	112,6	
	01-12	1	x	105,4	105,4	
	01-13	1	x	96,9	96,9	
	01-14	1	x	88,4	88,4	
	01-15	1	x	109,9	109,9	
4					2.267,8	26
	04-01	1	x	105,6	105,6	
	04-02	1	x	122,2	122,2	
	04-03 đến 04 -26	24	x	85,0	2.040,0	
4*					2.279,0	26
	04*-01 đến 04*-12	12	x	85,0	1.020,0	
	04*-13 đến 04*-14	2	x	119,5	239,0	
	04*-15 đến 04*-26	12	x	85,0	1.020,0	
5					622,8	6
	05-06	1	x	95,6	95,6	
	05-07	1	x	99,0	99,0	
	05-08	1	x	102,3	102,3	
	05-09	1	x	105,6	105,6	
	05-10	1	x	108,7	108,7	
	05-11	1	x	111,6	111,6	

**5. Hình thức, mục đích, thời hạn và nguồn gốc sử dụng đất sau khi đấu giá**

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở
- Thời hạn sử dụng đất: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

## PHẦN II – NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ

### 6. Các đơn vị tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: UBND thị xã Sơn Tây giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây thực hiện việc tổ chức đấu giá.

- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức đấu giá tài sản

### 7. Số lượng thửa đất đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất và thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá:

7.1. Số lượng thửa đất đưa ra bán đấu giá quyền sử dụng đất Đợt 3 gồm 27 thửa đất với tổng diện tích 2.475,1m<sup>2</sup> thuộc khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

TT	Nhóm đất	Tên khu đất	Ký hiệu thửa đất	Số lượng thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Nhóm 1	4	Từ 04-15 đến 04-23	9	765,0
2	Nhóm 2	4	Từ 04-06 đến 04-14	9	765,0
		5	Từ 05-08 đến 05-10	3	316,6
3	Nhóm 3	1	Từ 01-10 đến 01-15	6	628,5
<b>Tổng cộng</b>				<b>27,0</b>	<b>2.475,1</b>

7.2. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Quý II/2019

### 8. Trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.

- Thực hiện hiện các quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật quy định hiện hành;

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất đề nghị phòng Tài nguyên và môi trường thẩm định trình UBND thị xã phê duyệt;

- Ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Tổ chức đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở;

- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản công khai, phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, các khoản tiền thu hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản xây dựng và ban hành Quy chế cuộc đấu giá và các nội dung hướng dẫn liên quan tại phiên đấu giá, thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Tuyệt đối bảo mật thông tin về người tham gia đấu giá;
- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản tổ chức thăm thực địa tại khu đất đấu giá tối thiểu trước 02 ngày khi mở phiên đấu giá;
- Thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo quy định;
- Phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản hoàn lại tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá (không vi phạm quy định phải xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước) chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổ chức bàn giao đất cho người trúng đấu giá;
- Nộp tiền đặt trước của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo quy định.

## **9. Nguyên tắc, điều kiện, cách thức tham gia đấu giá**

### **9.1. Nguyên tắc đấu giá:**

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa các Nhà đầu tư tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

### **9.2. Điều kiện tổ chức đấu giá:**

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Trung tâm phát triển quỹ đất báo cáo UBND thị xã Sơn Tây quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo quy định của Nhà nước.

### **9.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

Đối tượng tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá một hoặc nhiều nhóm thửa đất, người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá một hoặc nhiều thửa đất trong cùng một nhóm đất, với điều kiện mỗi thửa đất phải nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

## **10. Đối tượng được tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất**

10.1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 của Luật đất đai năm 2013.

### **10.2. Người tham gia đấu giá:**

Là nhà đầu tư hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay

hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị trực tiếp tổ chức phiên đấu giá trước khi mở phiên đấu giá.

### 10.3. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

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

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

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

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

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

e. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng vốn từ ngân sách Nhà nước;

f. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại mục 10.1 trên đây.

## 11. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia, hồ sơ tham dự đấu giá và niêm yết, thông báo công khai hồ sơ đấu giá.

11.1. Hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất được phát hành cho người đăng ký tham gia đấu giá không hạn chế. Chi phí phát hành hồ sơ được xác định theo quy định.

### 11.2. Đăng ký tham dự đấu giá:

- Nhà đầu tư có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ theo quy định. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký dự đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá;

- Việc đăng ký được thực hiện thông qua hình thức: Người đăng ký tham gia có thể nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi bằng thư bảo đảm đến Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây

### 11.3. Hồ sơ tham dự đấu giá gồm có:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu;

b. Bản sao các giấy tờ sau:

- Giấy chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn)

- Hộ khẩu thường trú (nếu bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền);

- Các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định của pháp luật (nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài).

- Chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (có bản chính để đối chiếu)

c. Giấy ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc 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 đơn vị tổ chức đấu giá để xét điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định

#### 11.4. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất:

Việc niêm yết, thông báo công khai hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định Điều 35 và Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản.

#### 11.5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, nhận hồ sơ, thu tiền đặt trước và mở cuộc đấu giá:

Thời gian, địa điểm mời tham gia đấu giá, nộp hồ sơ, thu tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm mở cuộc đấu giá được thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

### 12. Giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước

#### 12.1. Giá khởi điểm :

- Giá khởi điểm các thửa đất thuộc nhóm 1 là: **9.000.000đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Chín triệu đồng trên một mét vuông):

- Giá khởi điểm các thửa đất thuộc nhóm 2 là: **8.000.000đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Tám triệu đồng trên một mét vuông):

- Giá khởi điểm các thửa đất thuộc nhóm 3 là: **7.000.000đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Bảy triệu đồng trên một mét vuông):

12.2. Bước giá được quy định chung cho tất cả các thửa đất là: **200.000 đồng/m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông)

#### 12.3. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước :

##### a. Tiền hồ sơ tham gia đấu giá.

Nhà đầu tư khi đăng ký tham dự đấu giá phải nộp khoản tiền hồ sơ tham gia theo quy định. Cụ thể:

- Số tiền áp dụng chung cho tất cả các thửa đất là: **500.000đồng/một thửa đất** (Năm trăm nghìn đồng trên một thửa đất)

##### b. Khoản tiền đặt trước.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá khi nộp Hồ sơ dự đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước do đơn vị tổ chức việc đấu giá quy định. Cụ thể:

+ Đối với các thửa đất thuộc nhóm 1, số tiền đặt trước là: **80.000.000đồng/một thửa đất** (Tám mươi triệu đồng trên một thửa đất).

+ Đối với các thửa đất thuộc nhóm 2, số tiền đặt trước là: **60.000.000đồng/một thửa đất** (Sáu mươi triệu đồng trên một thửa đất).

+ Đối với các thửa đất thuộc nhóm 3, số tiền đặt trước là: **50.000.000đồng/một thửa đất** (Năm mươi triệu đồng trên một thửa đất).

- Nộp theo các hình thức sau: Nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản. Thông tin số tài khoản được quy định chi tiết tại Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt trước đã nộp của Nhà đầu tư trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho thửa đất trúng đấu giá.

- 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 truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

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

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

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

- Nhà đầu tư không trúng đấu giá, không vi phạm các quy định tại Phương án đấu giá, quy chế đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

Thời gian, địa điểm thu tiền đặt trước, tiền hồ sơ tham gia đấu giá được nêu cụ thể tại Thông báo mời đấu giá của đơn vị tổ chức đấu giá.

Trường hợp số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tổ chức đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây sẽ thông báo về việc hoãn mở phiên đấu giá theo dự kiến, có thể thực hiện gia hạn thời gian tổ chức đấu giá hoặc tạm dừng để tổ chức đấu giá vào các lần sau theo quy định của pháp luật, những người đã đăng ký đấu giá và đã nộp tiền đặt trước có thể rút tiền hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước hoặc chấp nhận chờ đợi mà không được đưa ra bất cứ điều kiện nào.

### **13. Kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá:**

Theo quy định tại 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 và Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội quy định về xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động 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.

#### **14. Rút lại 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 và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia trước khi tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá thì được xử lý như sau:

- Tiền đặt trước của người đã đăng ký được hoàn trả lại chậm nhất sau 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá.
- Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp này.

#### **15. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

##### **15.1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.**

- Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ xét duyệt điều kiện theo Quyết định của UBND Thị xã tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định. Cụ thể :

- + Đảm bảo theo quy định tại Mục 10 của Phương án này ;
- + Đối với hồ sơ tham dự đấu giá được gửi bằng hình thức thư bảo đảm, việc mở thư bảo đảm được thực hiện tại buổi họp xét điều kiện tham gia đấu giá trước sự chứng kiến của các thành phần tham dự. Nếu tại buổi họp xét điều kiện tham gia đấu giá mà hồ sơ không đầy đủ, đúng theo quy định Mục 11.3 của Phương án này coi như không đủ điều kiện tham dự đấu giá ;

- 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 đấu giá tại Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây và tổ chức đấu giá tài sản.

- Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách 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.

15.2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã mời Ban chỉ đạo đấu giá quyền sử dụng đất Thị xã, đại diện cơ quan Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Thanh tra, phòng Quản lý đô thị, 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 phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **16. Hình thức, phương thức đấu giá và trình tự mở cuộc đấu giá.**

##### **16.1. Hình thức, phương thức đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Cuộc đấu giá được tổ chức theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 (một) vòng cho các thửa đất đấu giá, mở kết quả công khai. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút . Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá sẽ công khai các nội dung trong phiên đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên

#### 16.2. Trình tự mở cuộc đấu giá:

Việc mở cuộc đấu giá được tiến hành sau khi đã xác định được danh sách người tham gia đấu giá. Trình tự mở cuộc đấu giá như sau:

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu khu đất đấu giá;

- Nhắc lại mức giá khởi điểm, bước giá, thời gian trả giá, phương thức đấu giá;

- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết trả giá, chấp nhận giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

- Trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu

- Điều hành cuộc đấu giá;

- Công bố công khai nội dung ghi trong phiếu đấu giá của từng người tham gia đấu giá.

#### 17. Công thức bỏ giá, tiêu chuẩn xét giá và giá trúng đấu giá.

##### 17.1. Công thức bỏ giá:

- Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm +  $n \times$  bước giá ( $n$  là số tự nhiên;  $n=0,1, 2, 3 \dots$ )

- Giá trúng đấu giá: Là những giá trả hợp lệ và trả cao nhất cho một mét vuông đất, quy định bằng giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá trở lên.

Ví dụ:

- Đối với các thửa đất thuộc nhóm 1:

$$n=1 \rightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 9.000.000 + 1 \times 200.000 = 9.200.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n=2 \rightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 9.000.000 + 2 \times 200.000 = 9.400.000 \text{ đồng/m}^2$$

- Đối với các thửa đất thuộc nhóm 2:

$$n=1 \rightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 8.000.000 + 1 \times 200.000 = 8.200.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n=2 \rightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 8.000.000 + 2 \times 200.000 = 8.400.000 \text{ đồng/m}^2$$

- Đối với các thửa đất thuộc nhóm 3:

$$n=1 \rightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 7.000.000 + 1 \times 200.000 = 7.200.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n=2 \rightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 7.000.000 + 2 \times 200.000 = 7.400.000 \text{ đồng/m}^2$$

##### 17.2. Tiêu chuẩn xét giá:

Được xác định dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả hợp lệ



- Phiếu đấu giá hợp lệ: Phiếu do tổ chức đấu giá tài sản phát hành (mẫu in sẵn có đóng dấu treo của đơn vị tổ chức đấu giá tài sản) là phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định điều kiện tham gia đấu giá. Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị ghi bằng chữ để xét giá

- Giá trả hợp lệ là: Giá do người tham gia đấu giá trả giá cho 01m<sup>2</sup> đất được ghi trong phiếu dự đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm.

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

+ Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ dưới giá sàn thì coi như không hợp lệ và bị coi là vi phạm quy chế đấu giá.

## **18. Xác định người trúng đấu giá và tổng số tiền trúng giá đấu phải nộp.**

### **18.1. Xác định người trúng đấu giá :**

- Người trúng đấu giá : Là người có phiếu đấu giá hợp lệ, có giá trả trúng đấu giá được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được người điều hành phiên đấu giá công bố tại cuộc đấu giá và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả đấu giá.

- Việc xét giá được tiến hành công khai tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu trả giá trên cơ sở các phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ. Kết quả được sắp xếp theo thứ tự giá trả từ cao xuống thấp với sự kiểm tra và chứng kiến của các thành phần tham dự trong cuộc đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá. Người có giá trả cao nhất là người được chọn trước và lần lượt người trả giá thứ hai trở đi cho đến hết số lượng thửa đất đưa ra bán đấu giá.

- Trường hợp còn một hay nhiều thửa đất mà có nhiều người trả giá hợp lệ bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và thứ tự chọn thửa đất.

### **18.2. Tổng số tiền trúng giá đấu phải nộp:**

- Tổng số tiền sử dụng đất người trúng đấu giá phải nộp được xác định: Giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

- Số tiền trúng đấu giá thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới ngoài thực địa.

## **19. Biên bản đấu giá:**

- Diễn biến cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá và đại diện UBND thị xã Sơn Tây.

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người từ chối ký biên bản đấu giá được nộp vào ngân sách nhà nước.

## **20. Xử lý vi phạm cụ thể khi tổ chức đấu giá**

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá (nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chờ đợi không quá 10 phút so với thời gian quy định trong hồ sơ mời đấu giá) hoặc không bỏ phiếu dự đấu giá theo quy định thì coi như không tham gia cuộc đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng mà không 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 phải thông báo cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và phải có xác nhận cơ quan có thẩm quyền.

- Người tham gia đấu giá rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây đã công bố kết quả xác định điều kiện.

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

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

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp sẽ vi phạm quy chế đấu giá.

- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

Trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm một trong các quy định trên thì người tham gia đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước, số tiền này sẽ bị xử lý thu hồi nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

## **21. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức đấu giá tài sản**

### **21.1. Quyền:**

- Được cung cấp đầy đủ chính xác thông tin giấy tờ liên quan đến khu đất đấu giá.
- Được thanh toán phí thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Các quyền khác theo khoản 1, Điều 24 của Luật Đấu giá tài sản.

### **21.2. Nghĩa vụ:**

- Thực hiện hiện các quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật quy định hiện hành;

- Ban hành qui chế, nội quy cuộc đấu giá phù hợp với Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản có liên quan;

- Niêm yết, thông báo việc đấu giá, thu tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước;
- Thực hiện các nội dung của hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

## **22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

### **22.1. Quyền của người trúng đấu giá:**

- Được công nhận kết quả trúng giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;
- Được hưởng các quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai;
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất theo giấy phép xây dựng.

### **22.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:**

- Ký biên bản đấu giá;
- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất ;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **23. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, các 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 cuộc đấu giá;
- Cản trở hoạt động đấu giá; 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.

## **24. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây báo cáo phòng Tài nguyên và môi trường kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản; Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản cuộc đấu giá.

Phòng Tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

## **25. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá không thành, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

### **25.1. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;

d) Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, đim giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

e) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản.

### **25.2. Các trường hợp đấu giá không thành:**

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá;

c) Giá cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm;

d) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

- Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trong trường hợp có nhiều người cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì tài sản được bán cho những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được tài sản đấu giá.

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

- Khoản tiền đặt trước của người từ chối kết quả trúng đấu giá bị thu nộp vào ngân sách theo quy định.

25.3. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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.

25.4. Trường hợp vi phạm quy định tại Mục 25.3 này thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây báo cáo phòng Tài nguyên và môi trường, trình Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

### **PHẦN III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**

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

Căn cứ vào Quyết định của UBND thị xã Sơn Tây về việc công nhận kết quả trúng đấu giá, trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Chi cục Thuế thị xã Sơn Tây có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá.

Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định về việc nộp tiền sử dụng đất và theo Thông báo của cơ quan thuế.

#### **27. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

27.1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên và môi trường thị xã để làm thủ tục bàn giao mốc giới khu đất, Văn phòng đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

27.2. Sau khi UBND thị xã Sơn Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, phòng Tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây tổ chức bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

#### **28. Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng**

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng mục đích đấu giá, thực hiện xin cấp Giấy phép xây dựng theo quy định và tổ chức xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

#### **29. Tổ chức thực hiện.**

Đơn vị tổ chức đấu giá, đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất, các hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Phương án này.

Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện những vướng mắc ngoài nội dung trong phương án và quy chế này thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây có trách nhiệm tổng hợp báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thị xã chỉnh sửa cho phù hợp.

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ SƠN TÂY**

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

Số: 1104/UBND-PTQĐ

Sơn Tây, ngày 17 tháng 7 năm 2019

v/v triển khai tổ chức đấu giá các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Cồng, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC cầu Vĩnh Thịnh, xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây.

Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây nhận được công văn số 135/PTQĐ ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Sơn Tây về việc triển khai đấu giá các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Cồng, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC cầu Vĩnh Thịnh, xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây (có bản chụp kèm theo).

Về việc trên, UBND thị xã Sơn Tây có ý kiến như sau:

Đồng ý với đề xuất nêu trên của Trung tâm Phát triển quỹ đất. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã đẩy nhanh tiến độ thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất còn lại thuộc 02 khu đất:

- Khu đất xen kẹt Đồng Cồng, phường Trung Sơn Trầm theo phương án được duyệt tại Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 của UBND thị xã Sơn Tây;

- Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3) theo phương án được duyệt tại Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 của UBND thị xã Sơn Tây.

Thời gian tổ chức đấu giá trong quý III/2019. Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm báo cáo UBND Thị xã theo quy định.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND thị xã;
- Ban chỉ đạo đấu giá QSD đất thị xã;
- Các phòng ban, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, PTQĐ (T15b).

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



**Ta Thanh Phong**

**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 TÂY ĐÔ**

Người tham gia đấu giá: .....

Số CMND/CCCD/HC: .....

Ngày cấp: .....Nơi cấp: .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Với lý do không thể có mặt tham gia trực tiếp cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất ở các thửa đất còn lại thuộc khu đất xen kẹt Đồng Cồng, phường Trung Sơn Trầm và khu TĐC phục vụ GPMB dự án xây dựng cầu Vĩnh Thịnh và một số dự án có thu hồi đất trên địa bàn xã Đường Lâm (Đợt 3), thị xã Sơn Tây ngày 31/8/2019, 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 thông tin trả giá vào phiếu trả giá, ký nhận vào danh sách khách hàng trúng đấu giá, biên bản đấu giá trong trường hợp trúng đấu giá.

Ông (Bà): ..... có nghĩa vụ thay tôi tham gia cuộc đấu giá, thực hiện đúng Nội quy cuộc đấu giá, 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./.

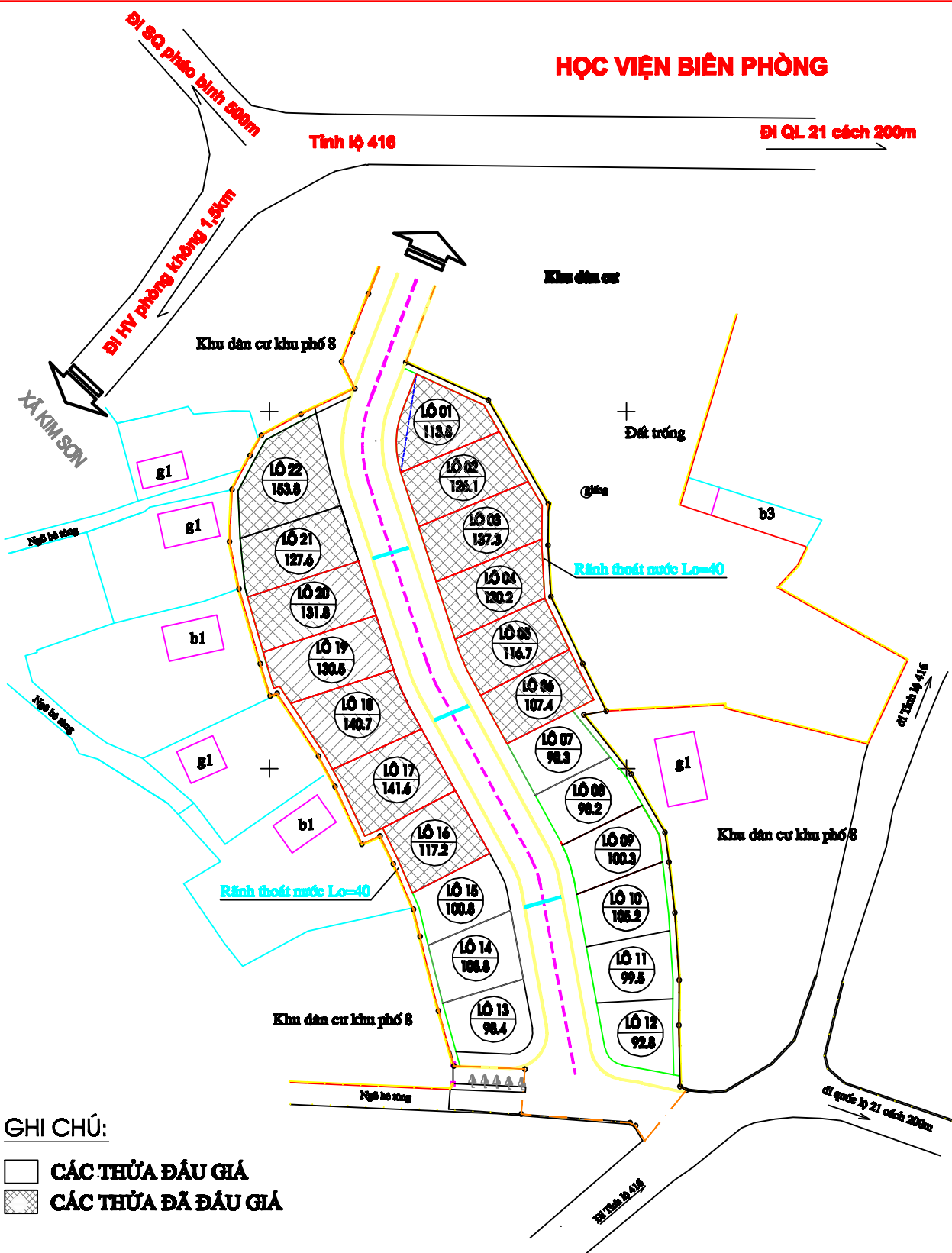
**Bên ủy quyền**

**Bên nhận ủy quyền**

**Xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền**

# SƠ ĐỒ QUY HOẠCH PHÂN LÔ

## KHU ĐẤT ĐÀU GIÁ ĐỒNG CỘNG, TRUNG SƠN TRÀM, SƠN TÂY



**GHI CHÚ:**

- CÁC THỪA ĐÀU GIÁ
- CÁC THỪA ĐÃ ĐÁU GIÁ

TRỤ SỞ UBND PHƯỜNG TRUNG SƠN TRÀM

ĐI HÀ NỘI QL 21  
ĐI NGHỆ AN QL 21 cách 105 cách 300m

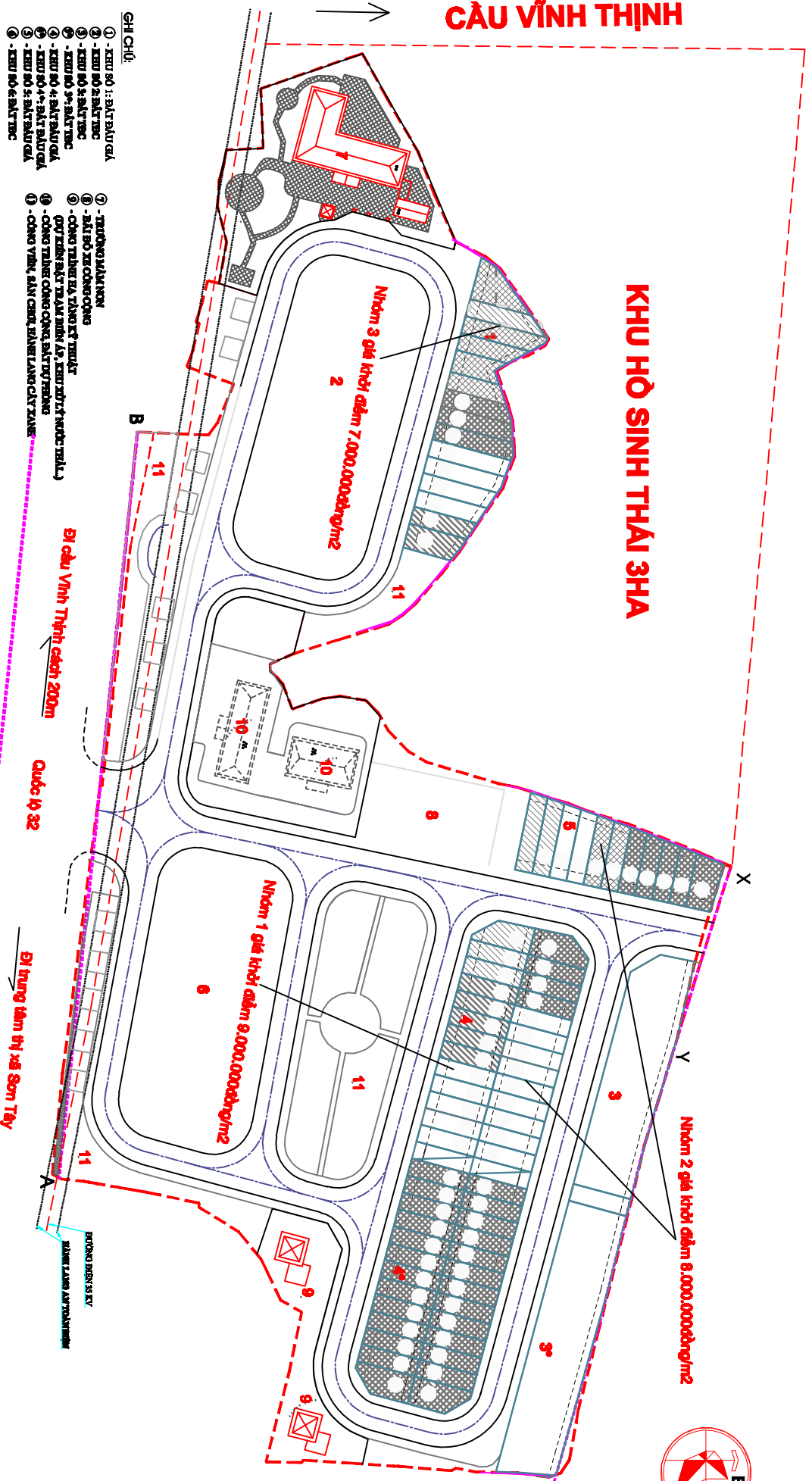


# SƠ ĐỒ QUY HOẠCH

**ĐẦU TƯ GSD ĐẤT KHU TĐC PHỤC VỤ GRMB DỰ ÁN XÂY DỰNG CẦU VĨNH THỊNH VÀ MỘT SỐ DỰ ÁN CỎ THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN XÃ ĐƯỜNG LÂM, THỊ XÃ SƠN TÂY**

## KHU HỒ SINH THÁI 3HA

**CẦU VĨNH THỊNH**



- GH CHỈ:
- ① - KHU SỐ 1: BÁT BÀU GIÀ
  - ② - KHU SỐ 2: BÁT TRẠC
  - ③ - KHU SỐ 3: BÁT TRẠC
  - ④ - KHU SỐ 4: BÁT BÀU GIÀ
  - ⑤ - KHU SỐ 4-1: BÁT BÀU GIÀ
  - ⑥ - KHU SỐ 5: BÁT BÀU GIÀ
  - ⑦ - KHU SỐ 6: BÁT TRẠC
  - ⑧ - TRƯỜNG MẦM NON
  - ⑨ - BÁT BỒ XÍ CÔNG CÔNG
  - ⑩ - CÔNG TRÌNH HẠ THỦY KỸ THUẬT (QUY TRÌNH BÁT BÀU GIÀ, KHU SỐ 1/3 THUỘC KHU SỐ 1)
  - ⑪ - CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG BÁT BÀU GIÀ
  - ⑫ - CÔNG TRÌNH, DÂN CỘNG, BẢO VỆ LÂM NGHIỆP

- ☐ - CÁC NHÀ SỬ DỤNG
- ☐ - CÁC NHÀ SỬ DỤNG SỬ DỤNG
- ☐ - CÁC NHÀ SỬ DỤNG SỬ DỤNG

KHU DI TÍCH LỊCH SỬ VĂN MIẾU, XÃ ĐƯỜNG LÂM

Đi cầu Vĩnh Thịnh cách 200m

Quốc lộ 32

Đi trung tâm thị xã Sơn Tây

ĐƯỜNG BÊN SỬ DỤNG  
ĐƯỜNG LÂM ANH TRƯỜNG