

Số: 33 /TB-BQLCDADG

Đan Phượng, ngày 26 tháng 12 năm 2018

THÔNG BÁO

Bán hồ sơ mời đấu giá QSD đất ở (đợt 1) khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 2 năm 2017 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 4143/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2018 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại khu cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà và khu Đồng Phụng (giai đoạn 2) xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng.

Căn cứ Quyết định số 5690/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2018 của UBND huyện Đan Phượng về việc tổ chức đấu giá QSD đất ở (đợt 1) tại khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng;

Căn cứ Quyết định số 5519/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2018 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

1. Ban Quản lý các dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Đan Phượng chuẩn bị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) các lô đất tại khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, mời các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực tới tham dự.

a) Tài sản bán đấu giá quyền sử dụng đất: gồm 05 thửa đất (có sơ đồ thể hiện vị trí, diện tích thửa đất đính kèm) thuộc khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Giá khởi điểm: 15.200.000 đồng/m² (Mười năm triệu hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất).

Bước giá: 200.000 đồng/ 01m² (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông đất).

Phí mua hồ sơ và tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 bộ hồ sơ/01 thửa đất (Năm trăm nghìn đồng trên một bộ hồ sơ trên một thửa đất).

Tiền đặt trước: 150.000.000 đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng trên một bộ hồ sơ trên một thửa đất).

Thời gian bán hồ sơ mời đấu giá: Từ ngày 27/12/2018 đến ngày 18/01/2019 tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng và UBND xã Liên Hà (trong giờ hành chính).

Thời gian nộp tiền phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước dự đấu giá từ ngày 17/01/2019 đến ngày 18/01/2019 tại Trung tâm Phát triển quỹ đất Đan Phượng (trong giờ hành chính).

Thời gian xem xét ngoài thực địa tài sản bán đấu giá: Đứng 9h00 đến 10h00 ngày 17/01/2019 và ngày 18/01/2019 tại khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: 8h ngày 20/01/2019.

Địa điểm tổ chức đấu giá: tại hội trường UBND xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

2. Các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể tìm hiểu thêm các thông tin và xin liên hệ tại Trung tâm Phát triển quỹ đất Đan Phượng - ĐT: 02433.637.264.

Ban Quản lý các dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Đan Phượng thông báo cho các tổ chức, cá nhân biết và tham dự./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Đài Truyền thanh huyện;
- Đài truyền thanh các xã, TT;
- Lưu: VT.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN THƯỜNG TRỰC**



Nguyễn Quý Mạnh

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



ĐƠN XIN THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: Ban QL các dự án đấu giá quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng

Tôi là:

Hộ khẩu thường trú:

Đại diện cho:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Căn cứ Thông báo số 33/TB-BQLCDADG ngày 26/12/2018 của Ban quản lý các dự án đấu giá QSD đất ở huyện Đan Phượng về việc Thông báo mời đấu giá QSD đất ở (dợt 1) tại khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ mời đấu giá QSD đất ở (dợt 1) tại khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Nay tôi (chúng tôi) xin đăng ký tham gia đấu giá lô đất: tại xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Nếu được trúng giá, tôi (chúng tôi) xin cam kết:

- Thực hiện nghiêm túc theo Quy chế đấu giá QSD đất.
- Thực hiện đầy đủ các quy định về quản lý đất đai và quản lý quy hoạch của UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và các quy định liên quan khác của pháp luật.

Kính mong Ban quản lý các dự án đấu giá chấp thuận./.

Ngày..... tháng..... năm 201...

NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT

(Ký, ghi rõ họ tên)

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAN PHƯỢNG

Số: 5519/QĐ-UBND

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

Đan Phượng, ngày 11 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAN PHƯỢNG

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định 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 01/2017/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 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/05/2017 của Bộ tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của Bộ tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 5515/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

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 4143/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại khu cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà và khu Đồng Phụng (giai đoạn 2) xã Hạ Mỗ, huyện Đan Phượng;

Xét Tờ trình số 520/TTr-TNMT ngày 12/12/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị UBND huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

(Kèm theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng)

Điều 2. Căn cứ Phương án đấu giá được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ban quản lý các dự án đấu giá quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng có trách nhiệm ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Ban Quản lý các dự án đấu giá QSD đất ở huyện, Thủ trưởng các ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp, Quản lý đô thị, Trung tâm phát triển quỹ đất, Chi cục Thuế, Chủ tịch UBND xã Liên Hà và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận: *Ph*

- UBND TP Hà Nội;
- Sở Tài nguyên & Môi trường; (để b/c);
- Sở Tài chính;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Hoàng



PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Khu đất dự án: Đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
(Kèm theo Quyết định số 5519/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội)

PHẦN I - CÁC THÔNG TIN CHUNG

I. Vị trí đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội

- Phía Đông: Giáp khu dân cư.
- Phía Tây: Giáp khu dân cư.
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch (ven hồ môi trường).
- Phía Bắc: Giáp khu dân cư.

II. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch, hình thức và thời hạn sử dụng đất

1. Khu đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật có vỉa hè, rãnh thoát nước kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

Diện tích khu đất đấu giá: 363,8 m² gồm 05 thửa đất được đánh số trên bản đồ quy hoạch có sơ đồ thể hiện vị trí, diện tích thửa đất đính kèm.

2. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn.

4. Hình thức sử dụng đất sau khi đấu giá: Sử dụng riêng.

5. Quy định về việc xây dựng công trình trên đất: Việc xây dựng các công trình phải đảm bảo theo Quy hoạch chung xây dựng huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đến năm 2030 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5515/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng.

III. Đối tượng và phạm vi điều chỉnh

Phương án này quy định nội dung, trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá, đơn vị thực hiện đấu giá và đối tượng tham gia vào việc đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội để xây dựng nhà ở, theo quy định.

IV. Giải thích các thuật ngữ

1. Người tham gia đấu giá là người đại diện cho các tổ chức, đại diện hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản.

2. Lô đất là một diện tích đất nhất định được quy hoạch để chia thành một hay nhiều thửa đất nhỏ hơn được bao bọc bởi đường đi xung quanh, hoặc ít nhất là một mặt đường.

3. Thửa đất là một diện tích nhỏ nằm trong lô đất.

4. Giá khởi điểm là mức giá tối thiểu chặn dưới quy định cho một mét vuông đất đấu giá.

5. Bước giá: Là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá bỏ giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 01 m² đất, trên cùng một thửa đất hoặc một nhóm các thửa đất đấu giá. Do bên tổ chức bán đấu giá quy định.

6. Giá trả hợp lệ: Là giá trả bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng với (n) bước giá (n là các số tự nhiên từ 01, 02, 03....vv, n tối thiểu bằng 01).

7. Giá trúng đấu giá: Là giá 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.

8. Phí mua hồ sơ tham gia đấu giá là khoản tiền người tham gia đấu giá phải nộp khi mua hồ sơ bán đấu giá do đơn vị tổ chức bán đấu giá quy định (Không hoàn lại).

9. Phí tham gia đấu giá là khoản tiền người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá (không hoàn trả cho tổ chức, cá nhân trong trường hợp đã tổ chức thành công phiên đấu giá).

10. Tiền đặt trước tham dự đấu giá là khoản tiền của người tham gia đấu giá phải nộp theo quy định để xác định trách nhiệm tham gia đấu giá của mình.

11. Các thuật ngữ khác trong Phương án này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ của Luật đấu giá tài sản, “Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội” tại Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 2 năm 2017 của UBND thành phố Hà Nội và các văn bản hướng dẫn thi hành.

PHẦN II - NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

- Đơn vị tổ chức đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng giao cho Ban quản lý các dự án đấu giá huyện Đan Phượng là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị thực hiện bán đấu giá: Là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có đủ năng lực theo quy định pháp luật được UBND huyện Đan Phượng lựa chọn, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

Điều 2: Tài sản bán đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm, phí tham gia đấu giá, phí hồ sơ đấu giá, tiền đặt trước, bước giá

a) Tài sản bán đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) gồm 05 thửa đất, tổng diện tích 363,8 m² (được đánh số trên bản đồ quy hoạch có sơ đồ thể hiện vị trí, diện tích thửa đất đính kèm) thuộc khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng.

b) Giá khởi điểm để đấu giá QSD đất làm nhà ở là: 15.200.000 đồng/m² (Bằng chữ: Mười năm triệu hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

c) Phí hồ sơ và tham gia đấu giá: 500.000 đồng/01 bộ hồ sơ/ 01 thửa đất (Năm trăm nghìn đồng chẵn trên một bộ hồ sơ trên một thửa đất).

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

e) Tiền đặt trước: 150.000.000 đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất (Một trăm năm mươi triệu trên một hồ sơ trên một thửa đất).

Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của đơn vị tổ chức bán đấu giá theo như thông báo bán đấu giá, chỉ những người đã nộp tiền phí và tiền đặt trước trước ngày xét điều kiện mới được tham gia đấu giá.

Điều 3: Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Hoạt động đấu giá do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản và các văn bản liên quan.

b) Loại tiền dùng trong đấu giá: Việt Nam đồng (VNĐ).

c) Phương thức đấu giá : Trả giá lên.

d) Cách thức đấu giá : Bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng cho toàn bộ khu đất hoặc thửa đất có cùng giá khởi điểm đưa ra đấu giá, mở kết quả công khai thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu vào hòm phiếu là 10 phút một vòng.

đ) Điều kiện để mở phiên đấu giá: Số lượng đối tượng tham gia phiên đấu giá tối thiểu phải là 02 đối tượng cho một thửa đất đem ra tổ chức đấu giá.

e) Việc đấu giá được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

f) Phiên đấu giá được tổ chức theo hình thức bỏ phiếu kín một vòng cho các lô đất đưa ra đấu giá, công bố công khai kết quả ngay sau khi toàn bộ người tham gia đấu giá bỏ phiếu đấu giá vào hòm phiếu.

g) Kết quả bỏ giá của người tham gia đấu giá được sắp xếp theo giá trị theo thứ tự từ cao xuống thấp, từ 01, 02, 03... đến hết số người tham gia.

h) Việc lựa chọn người trúng giá theo thứ tự từ cao xuống thấp tương ứng với số thửa đất đưa ra đấu giá.

Điều 4: Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

a) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013.

b) Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có từ hai người tham gia trở lên trên một thửa đất; trường hợp đưa ra đấu giá mà số người tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức thực hiện 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 phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đấu giá đến lần 02 mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện xem xét, quyết định.

Điều 5: Đối tượng tham gia và không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất

a) Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013.

b) Các trường hợp không được tham gia đấu giá

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

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

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn từ ngân sách Nhà nước.

- Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại Khoản a Điều này.

Điều 6: Điều kiện được tham gia đấu giá và cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Các đối tượng quy định tại Khoản a Điều 5 và không thuộc Khoản b Điều 5 của Phương án này được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu của tổ chức đấu giá phát hành. Trường hợp được ủy quyền tham gia đấu giá tài sản thì phải có giấy ủy quyền bằng văn bản của người tham gia đấu giá được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

- Đã nộp tiền phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Đã nộp bản sao (được chứng thực theo quy định) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đối với các tổ chức); bản sao Giấy chứng minh thư nhân dân; bản sao hộ khẩu (đối với hộ gia đình, cá nhân).

b) Cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, xử lý phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước

- Đối tượng tham gia đấu quyền sử dụng đất phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện bán đấu giá. Một người có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất, mỗi một thửa đất người tham gia đấu giá được mua 01 bộ hồ sơ kèm theo 01 đơn đăng ký tham gia đấu giá có dấu xác nhận của đơn vị tổ chức đấu giá với điều kiện khi nộp hồ sơ, đơn đăng ký tham gia đấu giá đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước tương ứng với số thửa đất đã đăng ký theo quy định.

- Khi nộp đủ tiền phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham dự đấu giá, Đơn vị thực hiện bán đấu giá có trách nhiệm xuất phiếu thu nộp đủ tiền phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước của đối tượng tham gia đấu giá. Việc nộp tiền này là một trong những tiêu chí làm cơ sở xem xét quyết định đối tượng tham gia đấu giá đủ điều kiện để dự phiên đấu giá.

- Số tiền đặt trước của đối tượng tham gia đấu giá mà không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá không tính lãi suất trượt giá.

- Trường hợp đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp tiền đặt trước nhưng trước khi tổ chức phiên đấu giá không muốn tiếp tục tham gia đấu giá thì phải đến trụ sở của đơn vị tổ chức đấu giá hủy đăng ký tham gia đấu giá trước khi xét điều kiện tham gia đấu giá. Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt trước sau khi tổ chức đấu giá và không tính lãi suất trượt giá.

- Hoàn trả lại tiền phí tham gia đấu giá cho đối tượng tham gia đấu giá nếu không tổ chức được phiên đấu giá. Khi đến nhận lại phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước người tham gia đấu giá phải mang theo phiếu thu tiền (bản gốc) và giấy chứng minh nhân dân. (Trường hợp lĩnh hộ tiền phải có giấy ủy quyền được UBND xã, phường, thị trấn nơi cư trú chứng thực).

c) Không được hoàn lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

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

- Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm Phương án đấu giá.

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả.

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

- Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất, bị hủy kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định tại Phương án này.

Khoản tiền đặt trước để bảo lãnh trách nhiệm đấu giá không hoàn lại nêu trên thuộc về đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá. Sau đó đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp khoản tiền này theo Quy định của Nhà nước.

- Số tiền đặt trước đã nộp của người trúng đấu giá được tính vào tổng số tiền phải nộp cho lô đất, thửa đất đã trúng đấu giá.

*** Các hành vi bị truất quyền tham gia đấu giá :**

- 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 bán đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối mất trật tự tại trong phiên 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 cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

*** Các hành vi coi là cản trở hoạt động đấu giá tài sản :**

- + Đến tham dự phiên đấu giá muộn so với giờ quy định hoặc đến tham gia đấu giá nhưng không vào phòng đấu giá đúng giờ khi đã gọi vào làm thủ tục vào phòng đấu giá;
- + Không tuân thủ theo sự điều hành của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, gây mất trật tự trong phòng đấu giá, tranh luận với đấu giá viên với bất cứ lý do nào;
- + Tham dự phiên đấu giá nhưng không trả giá, trả giá thấp hơn giá khởi điểm, bỏ phiếu trả giá sau khi đã hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu, bỏ nhiều phiếu trả giá cho một tài sản vào thùng phiếu, trả giá cao hơn giá khởi điểm nhưng sai, lè bước giá và không đồng ý điều chỉnh theo quy định;
- + Đi lại tự do trong phòng đấu giá, không ngồi đúng vị trí của mình đã được bố trí, tự ý ra khỏi phòng đấu giá khi chưa có sự đồng ý của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá;
- + Không chịu ký vào biên bản phiên đấu giá với tư cách là người trúng đấu giá hoặc là người chứng kiến việc công bố giá.

Điều 7: Trình tự, thủ tục và cách thức tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất

a) Thông báo mời đấu giá

Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất được gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để đăng thông tin trên cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường và được niêm yết công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND huyện Đan Phượng.

Thông báo trên hai số báo in mỗi số cách nhau 02 (hai) ngày làm việc theo quy định của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

Thông báo mời đấu giá rộng rãi trên Đài truyền thanh huyện, Đài truyền thanh các xã, thị trấn trước và trong khi phát hành hồ sơ mời đấu giá.

Thông tin cần thiết cho việc đấu giá được niêm yết công khai tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng, UBND xã Liên Hà và nơi tổ chức cuộc đấu giá.

b) Hồ sơ mời đấu giá

Hồ sơ mời đấu giá được bán công khai và không hạn chế tại trụ sở đơn vị thực hiện bán đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá huyện Đan Phượng.

Hồ sơ mời đấu giá gồm:

- Thông báo mời đấu giá;
- Đơn tham gia đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất;

c) Bản Hồ sơ đấu giá

Hồ sơ mời đấu giá được bán công khai và không hạn chế tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng.

Nộp hồ sơ dự đấu giá: Đối tượng tham gia đấu giá có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ đấu giá tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng, thời gian theo thông báo mời đấu giá của đơn vị tổ chức đấu giá.

d) Hồ sơ dự đấu giá quyền sử dụng đất

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá: Theo mẫu do đơn vị tổ chức đấu giá ban hành (ghi rõ họ tên, địa chỉ, số hiệu, số lượng thửa đất, vị trí thửa đất đăng ký và ký tên, đóng dấu nếu là tổ chức).

- Bản sao chứng thực: Giấy đăng ký kinh doanh, quyết định thành lập (nếu là tổ chức), chứng minh thư nhân dân, hộ khẩu thường trú, các giấy tờ 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).

- Mang theo biên lai phí tham gia đấu giá (bản sao), tiền đặt trước (bản gốc) để đơn vị tổ chức bán đấu giá kiểm tra.

Hồ sơ dự đấu giá của khách hàng nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để kiểm tra điều kiện tham gia phiên đấu giá.

e) Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng phối hợp với đơn vị bán đấu giá tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 4,5,6 của Phương án này.

- 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 đơn vị tổ chức việc đấu giá và đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

f) Thời gian xem xét tài sản tại thực địa

Người tham gia đấu giá có thể tự xem tài sản không thông qua đơn vị tổ chức đấu giá. Thời gian xem xét tài sản tại thực địa tối thiểu 02 ngày trước khi

mở phiên đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến xem xét tài sản tại thực địa khu đất đấu giá.

g) Thời gian và địa điểm phát hành hồ sơ, nộp hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

*** Kế hoạch tổ chức bán đấu giá dự kiến như sau:**

- Thời gian phát hành hồ sơ tham gia đấu giá: từ ngày đăng thông báo lần đầu đến trước ngày bán đấu giá 02 ngày (không kể ngày nghỉ, thứ 7, chủ nhật). người tham gia đấu giá có thể tự tải hồ sơ trên cổng thông tin điện tử của Sở tài nguyên môi trường Hà Nội hoặc trên cổng thông tin điện tử của UBND huyện Đan Phượng;

- Thời gian xem tài sản bán đấu giá: Người tham gia đấu giá có thể tự xem tài sản hoặc được đơn vị tổ chức đấu giá tổ chức cho xem tài sản ít nhất 02 ngày trước cuộc bán đấu giá;

- Thời gian nộp hồ sơ, phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước: không quá 03 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá ;

- Thời gian bán đấu giá: tối thiểu sau 15 ngày kể từ ngày đăng thông báo lần hai trên báo.

- Địa điểm tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ tham dự đấu giá, nộp hồ sơ tham dự đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng;

- Địa điểm bán đấu giá: Hội trường UBND xã Liên Hà.

Thời gian, địa điểm chi tiết trong thông báo bán đấu giá.

h) Mở phiên đấu giá, cách thức trả giá và xác định người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

+ Mở phiên đấu giá quyền sử dụng đất

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân và người giúp việc và các thành phần tham dự phiên đấu giá.

- Công bố danh sách và điểm danh những người đã đăng ký tham gia đấu giá.

- Đọc, giới thiệu quy chế bán đấu giá

- Giới thiệu khu đất đấu giá.

- Thông báo giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.

- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu đấu giá vào hòm phiếu.

- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá (nếu có).

+ Cách thức bỏ phiếu đấu giá quyền sử dụng đất

- Sau khi được đấu giá viên hướng dẫn người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ổn định vị trí tại phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát phiếu đấu giá theo mẫu. Người tham gia đấu giá viết các thông tin và bỏ phiếu đấu giá vào hòm phiếu (thời gian không quá 10 phút) bắt đầu từ khi đấu giá viên điều hành công bố bắt đầu viết phiếu đấu giá.

- Bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng cho từng lô đất hoặc thửa đất, mở kết quả công khai.

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham

gia đấu giá nộp phiếu trả giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

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

+ Cách xác định người trúng đấu giá quyền sử dụng đất :

Việc xác định người trúng đấu giá quyền sử dụng đất dựa trên hai tiêu chí:

- Có phiếu dự đấu giá hợp lệ.

- Công thức bỏ giá đúng:

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

Ví dụ: giá khởi điểm là 7.000.000đ ; bước giá: 200.000đ

$n = 1 \Rightarrow$ Giá trả hợp lệ = 7.000.000 + $1 \times 200.000 = 7.200.000$ đồng.

$n = 2 \Rightarrow$ Giá trả hợp lệ = 7.000.000 + $2 \times 200.000 = 7.400.000$ đồng

$n = 3 \Rightarrow$ Giá trả hợp lệ = 7.000.000 + $3 \times 200.000 = 7.600.000$ đồng

.....

+ Giá trúng đấu giá: Là giá 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.

- Việc xét giá được tiến hành công khai tại chỗ ngay sau khi kết thúc việc công khai giá trả trên phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ và có giá trả hợp lệ người trả giá cao nhất là người được chọn trước và lần lượt đến người trả giá cao thứ hai trở đi cho đến hết số thửa đất đưa ra bán đấu giá .

- Trường hợp đấu giá mà có từ 02 người bỏ giá bằng nhau và là giá trả theo đúng Phương án thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trả giá cao nhất. Nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên điều hành tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá hoặc chọn trước. Tùy từng trường hợp cụ thể, Đấu giá viên điều hành quyết định áp dụng.

- Trường hợp có sự sai lệch về số tiền trả giá bằng số và bằng chữ ở phiếu đấu giá thì sẽ được tính theo số tiền trả giá bằng chữ.

- Trường hợp khách hàng trả sai bước giá thì điều chỉnh tăng và làm tròn theo hướng bước giá cao gần nhất nếu khách hàng đồng ý với cách điều chỉnh đây thì phiếu đó được xét giá.

- Số tiền trúng đấu giá phải nộp được tính bằng giá trúng đấu giá/1m² đất nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

+ Người trúng giá quyền sử dụng đất lựa chọn thửa đất

- Quyền xác định vị trí thửa đất được tuân theo thứ tự, danh sách người trúng giá, người có giá trúng cao được chọn trước Trường hợp trong lô đất có thửa đất ở góc, có mặt tiếp giáp với 2 mặt đường thì người trả giá cao nhất là người được chọn thửa đất đó. Người trả giá cao tiếp theo nếu chấp nhận giá trúng là giá trả cộng thêm tiền đặt trước có giá trị cao bằng hoặc hơn người trả giá cao nhất thì được chọn thửa đất có tiếp giáp với 2 mặt đường đó. Người

trúng đấu giá cao tiếp theo được lựa chọn thửa đất còn lại, cứ như vậy cho đến khi lựa chọn hết các thửa đất còn lại.

- Việc lựa chọn vị trí thửa đất được thực hiện tại chỗ trên bản sơ đồ chia ô ngay sau khi công bố kết quả đấu giá và người trúng ký xác nhận ngay trên bản đồ thửa đất.

- Người trúng giá được nhận một bản xác nhận vị trí thửa đất mà mình đã lựa chọn ngay sau khi ký xác nhận lựa chọn thửa đất.

- Trường hợp người không trúng đấu giá lô đất trước (nếu không vi phạm quy chế đấu giá) được quyền tham gia đấu giá của lô tiếp theo nhưng phải nộp thêm phí đấu giá bằng 50% của mức nộp ban đầu và được chuyển số tiền đặt trước của thửa, hoặc lô đất trước sang số tiền đặt trước của thửa hoặc lô đất đấu giá sau.

Điều 8: Quyền và trách nhiệm của đơn vị thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

a) Quyền của đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

- Tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thực hiện cắm mốc giới theo quy định, cắm mốc phân lô và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất.

- Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo công khai minh bạch;

- Tham gia, giám sát quá trình tổ chức đấu giá và phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

- Yêu cầu tổ chức đấu giá dừng việc tổ chức đấu giá nếu phát hiện có vi phạm quy định tại điểm b,c khoản 2 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Yêu cầu đấu giá viên điều hành dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm b,c,d khoản 5 Điều 9 Luật đấu giá tài sản;

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản hoặc đề nghị toà án tuyên bố hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của luật đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật liên quan;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Trách nhiệm của đơn vị thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

- Chịu trách nhiệm về tính pháp lý về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

- Trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá tài sản;

- Lập kế hoạch và quy định phí hồ sơ mời đấu giá trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Xét duyệt điều kiện để được tham gia phiên đấu giá.

- Nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm Phương án vào Ngân sách Nhà nước.

- Khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá phải thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá.

- Giải quyết, hoàn thiện giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá;

- Thanh toán chi phí bán đấu giá theo hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Điều 9: Quyền và trách nhiệm của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp).

a) Quyền của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp:

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá cung cấp thông tin và hồ sơ tài liệu pháp lý cần thiết nhằm thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Cử đấu giá viên đủ năng lực điều hành cuộc đấu giá;

- Được bồi thường thiệt hại nếu bên A vi phạm các cam kết trong hợp đồng.

- Đơn phương chấm dứt, huỷ bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật đấu giá tài sản.

b) Trách nhiệm của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp:

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Phối hợp với các đơn vị tổ chức đấu giá trong quá trình tổ chức, thực hiện việc bán đấu giá và tuân thủ theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016;

- Phát hành Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016; được thực hiện đồng thời tại Điều 13 của Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố.

- Thực hiện việc bán hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản thu tiền bán hồ sơ, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá hợp lệ, xác định tư cách người tham gia đấu giá, danh sách hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá. Niêm yết công khai danh sách hồ sơ (người) không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo quy định pháp luật và hồ sơ đã thông báo.

- Thực hiện trình tự đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016, và xử lý các trường hợp phát sinh tại cuộc đấu giá theo quy định pháp luật.

- Thông báo bằng văn bản cho các Đơn vị tổ chức việc đấu giá về kết quả thực hiện đấu giá trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Bàn giao hồ sơ kết quả tổ chức cuộc đấu giá cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá theo quy định trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức đấu giá.

- Trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, quy chế đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

- Nộp vào ngân sách nhà nước đối với các khoản tiền đặt trước của những người trúng đấu giá chậm nhất là 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp có lý do bất khả kháng.

Điều 10: Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Quyền của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Được tham dự phiên đấu giá (trả giá đấu giá, ký các giấy tờ tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định của Phương án đấu giá;

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

- Trường hợp trúng đấu giá được hưởng đầy đủ các quyền lợi hợp pháp có liên quan tới thửa đất trúng giá theo quy định của Pháp luật và Phương án này;

- Được trả lại tiền đặt trước (tiền bảo lãnh) nếu không trúng đấu giá chậm nhất sau 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không vi phạm Phương án đấu giá hoặc thời hạn khác do các bên thoả thuận.

b) Trách nhiệm của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Chấp hành đầy đủ các quy định của Phương án này và các quy định pháp luật có liên quan;

- Người tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, đơn đăng tham gia đấu giá, phí đấu giá và tiền đặt trước. Một người có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất, mỗi thửa đất người tham gia đấu giá được mua 01 hồ sơ kèm theo 01 đơn đăng ký tham gia đấu giá và phải nộp phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước tương ứng với số thửa đất mà mình đăng ký;

- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia phiên đấu giá theo thông báo mời đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá được hoặc phải bỏ tham gia đấu giá (do thiên tai, hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham gia đấu giá) thì phải báo ngay cho đơn vị tổ chức bán đấu giá để xử lý và sau đó phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc;

- Khi đến tham gia phiên đấu giá, phải xuất trình giấy chứng minh nhân dân và giấy uỷ quyền (nếu có). Không được sử dụng chất kích thích, không mang theo vũ khí, công cụ hỗ trợ, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá;

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức đấu giá đã xét duyệt điều kiện tham dự đấu giá trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, thông tin thửa đất đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai;

Điều 11: Quyền và trách nhiệm người trúng đấu giá:

a) Quyền của người trúng đấu giá:

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

b) Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản bán 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, theo phương án đấu giá và các quy định pháp luật liên quan;
- Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định;
- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng, kiến trúc trong quá trình sử dụng đất;
- Có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ tài chính trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Liên hệ với cơ quan chức năng để ký hợp đồng sử dụng điện, nước theo quy định và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất.

Điều 12: Phê duyệt kết quả đấu giá, thu hồi, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất không thành

a) Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, Ban quản lý các dự án đấu giá huyện Đan Phượng báo cáo phòng Tài nguyên - Môi trường trình UBND huyện ra Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ gửi kèm theo gồm:

- Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.
- Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.
- Biên bản tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu Cùm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng.

UBND huyện Đan Phượng Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung chính sau:

- Căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định.
- Vị trí, diện tích, mục đích thời hạn sử dụng đất được quyết định công nhận trúng đấu giá.
- Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

Trường hợp khi bàn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá có sự sai lệch diện tích giữa Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và diện tích ngoài thực địa thì phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý các dự án đấu giá, UBND xã Liên Hà lập biên bản và tham mưu UBND huyện ra quyết định điều chỉnh theo số liệu đo đạc tại thực địa đối với thửa đất đó, khi đó số tiền trúng đấu giá QSD đất được tính theo diện tích điều chỉnh.

b) Thu hồi, hủy bỏ quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

+ Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Luật bán đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

+ Trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá. Người trúng đấu giá không được hoàn trả lại tiền đặt trước theo thửa đất đã tham gia đấu giá. Trong trường hợp nộp không đủ số tiền trúng đấu giá thì được hoàn trả lại số tiền đã nộp nhưng không được tính lãi suất trượt giá.

- Trường hợp phát hiện người tham gia đấu giá thông đồng bỏ giá thấp.

- Các trường hợp khác quy định của luật liên quan.

c) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất không thành

- Hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký hoặc chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

- Tại cuộc bán đấu giá không có người trả giá;

- Giá cao nhất được công bố thấp hơn giá khởi điểm.

- Tại cuộc đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà 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 liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu bán đấu giá coi như không thành. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền trả giá tiếp và không được hoàn trả lại tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước thuộc về đơn vị tổ chức đấu giá.

- Từ chối mua tài sản bán đấu giá:

Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá đã công bố người trúng giá mà người trúng giá từ chối mua tài sản thì tài sản được bán cho người 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 và người trả giá liền kề đồng ý mua.

Trong trường hợp có từ hai người trở lên 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 một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua tài sản bán đấu giá.

Người trả giá liền kề không đồng ý mua hoặc giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

Phê duyệt kết quả đấu giá, thu hồi, hủy bỏ quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất không thành. Ban quản lý các dự án đấu giá huyện Đan Phượng đề nghị Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đan Phượng thiết lập hồ sơ báo cáo UBND huyện Đan Phượng xem xét quyết định.

Điều 13: Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

a) Ban quản lý các dự án đấu giá huyện Đan Phượng ra thông báo nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND huyện Đan Phượng ra Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND huyện Đan Phượng, trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày thông báo của đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo quy định và sao nộp chứng từ cho phòng tài nguyên và môi trường huyện Đan Phượng để được hướng dẫn các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Quy định.

b) Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá vào tài khoản tạm thu chờ nộp ngân sách của phòng Tài chính- kế hoạch huyện mở tại Kho bạc nhà nước trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày hết hạn thông báo nộp tiền.

Điều 14: Bàn giao đất trên thực địa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng tùy từng vị trí (nếu có) cho đối tượng trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Bàn giao đất trên thực địa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, Ban quản lý các dự án đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao đất và hướng dẫn người trúng đấu giá QSD đất nộp lệ phí trước bạ theo quy định. Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ban quản lý các dự án đấu giá QSD đất, UBND xã Liên Hà thực hiện bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá. Ban quản lý các dự án đấu giá có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và hoàn thiện hồ sơ trình UBND huyện Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá. Thời gian làm thủ tục trên theo quy định, tính từ ngày bàn giao mốc giới và hoàn thiện đầy đủ hồ sơ có liên quan về việc cấp Giấy chứng nhận. Việc bàn giao mốc giới phải có sự giám sát của cơ quan liên quan.

b) Cấp Giấy phép xây dựng

Người trúng đấu giá có trách nhiệm lập hồ sơ xin cấp phép xây dựng theo quy hoạch trình cơ quan có thẩm quyền (*Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn người trúng đấu giá làm thủ tục xin cấp phép xây dựng theo phân cấp*) trước khi xây dựng.

Điều 15: Các trường hợp vi phạm và biện pháp xử lý

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

- a) Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện nhưng không có mặt tại buổi mở phiên đấu giá (không có lý do chính đáng).
- b) Người tham gia đấu giá không nộp phiếu dự đấu giá.
- c) Người tham gia đấu giá bỏ giá không hợp lệ (bỏ giá thấp hơn giá khởi điểm hoặc bỏ giá không đúng bước giá, ghi các thông tin sai lệch so với chỉ dẫn);
- d) Không thực hiện đúng các quy định chỉ dẫn trên;

Điều 16: Các vi phạm khác trong quá trình thực hiện

a) Người tham gia đấu giá vi phạm các quy định chỉ dẫn trên tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính theo quy định của pháp luật. Người tham gia đấu giá tài sản đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì khoản tiền đặt trước đó thuộc về tổ chức bán đấu giá tài sản.

b) Sau thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày thông báo trúng giá, người trúng giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền sử dụng đất được quy định vào Ngân sách Nhà nước thì Ban quản lý các dự án đấu giá huyện Đan Phượng báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, huỷ bỏ kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền đã nộp và không được tính lãi, đồng thời tịch thu số tiền đặt trước và nộp số tiền đặt trước đó vào Ngân sách Nhà nước.

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

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

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

Điều 17: Tổ chức thực hiện

1. Mọi khiếu nại tranh chấp liên quan đến việc bán đấu giá tài sản được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Các đơn vị được UBND huyện Đan Phượng giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở (đợt 1) tại khu Cụm 3 (sau hội trường UBND xã Liên Hà), xã Liên Hà, huyện Đan Phượng tổ chức thực hiện theo phương án này và các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Trong quá trình tổ chức, thực hiện nếu có vấn đề gì vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, Ban quản lý các dự án đấu giá huyện Đan Phượng báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện Đan Phượng xem xét, quyết định.

Phương án này có hiệu lực từ ngày ký quyết định phê duyệt của UBND huyện Đan Phượng./.

