

Số: 122 /TB-TTPTQĐ

Đan Phượng, ngày 25 tháng 8 năm 2020

THÔNG BÁO

**Bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Đồng Phung (giai đoạn 2),
xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.**

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

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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 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 4634/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND huyện về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5794/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 5979/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND huyện Đan Phượng về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng kết hợp với Công ty Đấu giá hợp danh An Phú tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội mời các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và năng lực tới tham dự đấu giá quyền sử dụng đất với nội dung như sau:

Tài sản bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm 46 thửa đất với tổng diện tích là 3.807,4 m² (gồm 11 lô đất được đánh số trên sơ đồ chia khu đất đấu giá QSD đất ở) khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

- Giá khởi điểm:

+ Các thửa đất thuộc lô K: 20.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng trên một mét vuông đất)

+ Các thửa đất thuộc lô I, J: 16.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Mười sáu triệu đồng trên một mét vuông đất).

+ Các thửa đất còn lại: 18.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Mười tám triệu đồng trên một mét vuông đất).



- **Bước giá:** 200.000/m² (Bằng chữ: 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 (Bằng chữ: 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 hồ sơ trên một thửa đất).

- Thời gian bán hồ sơ mời đấu giá: từ ngày 03/9/2020 đến ngày 17/9/2020 tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng và UBND xã Thượng Mỗ (trong giờ hành chính).

- Thời gian nộp hồ sơ, tiền phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước dự đấu giá từ ngày 16/9/2020 đến ngày 17/9/2020 tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng (trong giờ hành chính).

- Thời gian xem xét ngoài thực địa tài sản bán đấu giá: Khách hàng có thể chủ động đi thăm thực địa khu đất đấu giá hoặc đăng ký với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng vào ngày 15/9/2020 và ngày 16/9/2020. (Buổi sáng từ 9h00 đến 10h00).

- Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: 8h00 ngày **19/9/2020 (Thứ Bảy)**

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại hội trường UBND xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng.

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 liên hệ tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng – ĐT: 02433.637.264 hoặc Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú. Địa chỉ: Tầng KT- Tòa 21T1- Khu đô thị Hapulico, 83 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội. ĐT: 0363 022 775.

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng thông báo cho các cá nhân, hộ gia đình biết và tham dự./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện;
- Đài Truyền thanh huyện;
- Đài truyền thanh xã TM;
- Lưu: VT



Nguyễn Quý Mạnh

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung
(giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, 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 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 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 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ 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 Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 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 thành phố Hà Nội 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 521/QĐ-UBND ngày 31/01/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 huyện Đan Phượng;

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 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;



Căn cứ Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 17/01/2020 của UBND huyện Đan Phượng về việc giao đại diện chủ đầu tư các dự án đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện Đan Phượng;

Căn cứ Quyết định số 4634/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung, xã Thượng Mỗ (giai đoạn 2), huyện Đan Phượng;

Xét Tờ trình số 331/TTr-TTPTQĐ ngày 15/7/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện; Tờ trình số 515/TTr-TNMT ngày 16/7/2020 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị UBND huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

(Kèm theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội)

Điều 2. Căn cứ Phương án đấu giá được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện 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 pháp luật.

Điều 3.

1. Chánh Văn phòng HĐND và UBND 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 huyện, Chủ tịch UBND xã Thượng Mỗ và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Văn phòng HĐND và UBND huyện có trách nhiệm đăng Quyết định này trên trang thông tin điện tử của huyện tại địa chỉ: <https://danphuong.hanoi.gov.vn/>.

Nơi nhận:

- 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 Ở

**Khu đất đấu giá: Khu Đồng Phung (giai đoạn 2),
xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội**
(Kèm theo Quyết định số 5794 /QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của UBND
huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội)

1. Thông tin về khu đất đấu giá

1.1. Vị trí khu đất

- + Phía Đông Bắc: Giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp.
- + Phía Tây Nam: Giáp đường giao thông hiện trạng (từ đường N12 đi UBND xã Thượng Mỗ).
- + Phía Đông Nam: Giáp đất đấu giá khu Đồng Phung (giai đoạn 1), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

1.2. Tài sản đấu giá

Vị trí khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật có vỉa hè, rãnh thoát nước bao quanh khu đất đấu giá kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

Tài sản bán đấu giá quyền sử dụng đất ở gồm 46 thửa đất, tổng diện tích 3.807,4 m² (gồm 11 lô đất được đánh số trên Sơ đồ chia ô khu đất đấu giá QSD đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2), xã Thượng Mỗ thể hiện vị trí, diện tích thửa đất đính kèm).

2. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất (Khoản 2, Điều 6, Thông tư số 14/2015/TTLB-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp)

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

3. Giải thích thuật ngữ (được quy định tại Điều 5, Luật Đấu giá tài sản 2016 và Điều 4, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố)

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

3.2. Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

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

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

3.5. Người tham gia đấu giá là cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3.6. Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống.

3.7. Tài sản đấu giá là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

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

3.9. Các thuật ngữ khác trong Phương án này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ của Luật đấu giá tài sản 2016, “Văn bản quy định việc 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 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (Căn cứ vào Điều 60, 61, 62, 63 Luật Đấu giá tài sản 2016, Khoản 2, Điều 3 Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/20017 của UBND thành phố Hà Nội)

- Đơn vị tổ chức đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện là đơn vị tổ chức 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 2016.

5. Quyền hạn và Trách nhiệm của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện (Căn cứ vào Điều 62 Luật Đấu giá tài sản 2016)

5.1. Quyền hạn

- Truất quyền tham gia cuộc đấu giá và lập biên bản xử lý đối với người tham gia phiên đấu giá có hành vi gây rối trật tự cuộc đấu giá, thông đồng, móc nối để dìm giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan, trung thực của cuộc đấu giá.

- Dừng cuộc đấu giá và báo cáo người có thẩm quyền quyết định để xử lý khi phát hiện có hành vi vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá hoặc khi phát hiện người điều hành cuộc đấu giá có hành vi thông đồng, móc nối để dìm giá hoặc hành vi khác làm ảnh hưởng đến tính khách quan trung thực của cuộc đấu giá.

- Các quyền khác theo quy định của Pháp luật.

5.2. Trách nhiệm

- Xây dựng phương án đấu giá, xác định giá khởi điểm trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định hiện hành.
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và các quy định khác của thành phố Hà Nội; các thành viên được hưởng các chế độ theo quy định.
- Thẩm định đối tượng được tham gia phiên đấu giá theo quy định Điều 7, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội.
- Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định và theo Phương án đã được phê duyệt.
- Xác nhận kết quả trúng đấu giá, báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường huyện (gửi kèm hồ sơ) để phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Xử lý các vi phạm xảy ra trong phiên đấu giá, giám sát phiên đấu giá.

- Xử lý khiếu nại, tố cáo trong quá trình thực hiện phiên đấu giá.

6. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá

(Căn cứ Điều 7, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội)

6.1. Đối tượng được tham gia đấu giá.

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.

6.2. Đối tượng không được tham gia đấu giá. (Căn cứ Điều 7, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội; Khoản 4, Điều 38, Luật Đấu giá tài sản 2016)

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm 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 ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

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

- Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại Khoản 1, 2 Điều 7 Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

- Người được chủ sở hữu 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 những người nêu ở trên.

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

7. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

7.1. 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 ô 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.

7.2. 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 tương đương với số lượng thửa đất đã 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 ô đất đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai;

8. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Việc niêm yết, thông báo công khai hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 35 và Điều 57, Luật đấu giá tài sản 2016 và Điều 13, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố.

9. Nguyên tắc đấu giá và hình thức đấu giá (Căn cứ vào Điều 40, Điều 42, Luật đấu giá tài sản 2016; Điều 3, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính)

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 người với người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền và lợi ích của các bên tham gia.

9.2. Hình thức đấu giá

Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng cho từng lô đất hoặc thửa đất, kết quả được công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút. Đơn vị tổ chức đấu giá sẽ công khai các nội dung trong các phiếu trả giá.

Cách thức tiến hành đấu giá: Sau khi đơn vị tổ chức đấu giá thông báo giá khởi điểm, bước giá, thời gian trả giá thì mỗi người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá. Người tham gia đấu giá sẽ ghi đầy đủ thông tin trên phiếu theo hướng dẫn, ghi mức giá (bằng chữ và bằng số thống nhất) muốn trả vào phiếu của mình và bỏ vào hòm phiếu. Đơn vị tổ chức đấu giá sẽ công khai giá đã trả trước sự chứng kiến của các thành phần tham dự phiên đấu giá. Kết quả giá trả đấu giá hợp lệ của người tham gia đấu giá sẽ được sắp xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp.

10. Điều kiện mở phiên đấu giá (quy định tại Khoản 2, Điều 4, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017 của UBND thành phố Hà Nội)

Số lượng người tham gia đấu giá tối thiểu bằng 02 lần số lượng thửa đất đưa ra đấu giá; trường hợp thông báo mời đấu giá tất cả các thửa đất thuộc phiên đấu giá mà số người đăng ký ít hơn quy định để thực hiện đấu giá thì đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo UBND huyện quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật. Đơn vị tổ chức đấu giá sẽ thông báo cụ thể cho những người tham gia đấu giá ngay sau khi có Quyết định của UBND huyện Đan Phượng.

Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định lựa chọn những thửa đất được tổ chức đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định của Pháp luật và Phương án đã ban hành.

11. Nội dung hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá

11.1. Thông báo thư mời đấu giá (quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 13 Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội)

Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết công khai trên công thông tin điện tử UBND huyện Đan Phượng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

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.

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

Niem yết việc đấu giá được niêm yết công khai tại trụ sở đơn vị tổ chức đấu giá và UBND xã Thượng Mỗ, Trụ sở của đơn vị thực hiện bán đấu giá.

11.2. Hồ sơ mời đấu giá (quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 13, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội)

Hồ sơ mời đấu giá gồm:

- Thư mời đấu giá (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;

11.3. Bán 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 và UBND xã Thượng Mỗ.

Nộp hồ sơ dự đấu giá: Người 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.

11.4. Hồ sơ dự đấu giá quyền sử dụng đất

(Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/20017 của UBND thành phố Hà Nội)

- 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.

11.5. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 15, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/20017 của UBND thành phố Hà Nội)

- Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia 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 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.

11.6. Thời gian và địa điểm phát hành hồ sơ, nộp hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, xem thực địa và dự kiến tổ chức phiên đấu giá

*** Kế hoạch tổ chức bán đấu giá dự kiến như sau:** (Điều 57, Luật đấu giá tài sản 2016)

- 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 thực địa (Khoản 3, Điều 13, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/20017 của UBND thành phố Hà Nội): Tối thiểu 02 ngày trước khi mở phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến xem thực địa khu đấu giá.

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

- Thời gian nộp hồ sơ, phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước: Không quá 02 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. (Khoản 3, Điều 57, Luật Đấu giá tài sản 2016)

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:** Trụ sở UBND xã Thượng Mỗ.

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

11.7. 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

- Người 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 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; $n = 0, 1, 2, 3, \dots$)

+ 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 ô 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 đó 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

- 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 ô 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.

- Quyền xác định vị trí thửa đất được tuân theo thứ tự, danh sách người trúng đấu giá, người có giá trúng cao hơn được chọn trước. Trường hợp trong lô đất có thửa đất ở góc, có mặt tiếp giáp với 02 mặt đường thì người trả giá cao nhất là người được chọn thửa đất đó. Nếu bỏ quyền chọn thửa đất này thì không được quyền chọn thửa đất khác nữa. Người trả giá cao tiếp theo nếu giá trả cộng thêm tiền đặt trước có giá trị cao bằng hoặc hơn người trả giá cao nhất thì được chọn thửa đất ở góc, có mặt tiếp giáp với 02 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.

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

12.1. Giá khởi điểm:

- Các thửa đất thuộc lô K là: 20.000.000đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng trên một mét vuông).

- Các thửa đất thuộc lô I, J là: 16.000.000đồng/m² (Bằng chữ: Mười sáu triệu đồng trên một mét vuông).

- Các thửa đất còn lại là: 18.000.000đồng/m² (Bằng chữ: Mười tám triệu đồng trên một mét vuông).

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

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

12.4 Tiền đặt trước:

Tất cả các lô đất là: 150.000.000 đồng /01 hồ sơ/01 thửa đất (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng 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.

13. Biên bản đấu giá (quy định tại điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)

Diễn biến của Phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản phiên đấu giá, Biên bản phiên đấu giá phải được lập tại phiên đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016.

14. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức đấu giá (Căn cứ vào Điều 3, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính)

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá bao gồm:

- Bố trí từ ngân sách huyện (Nguồn thu từ đấu giá QSD đất).
- Phí tham gia đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá theo quy định.
- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được hoàn trả cho vi phạm quy chế đấu giá.
- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của Pháp Luật.

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

15.1. Đăng ký tham gia đấu giá (Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016)

- 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

- 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 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 uỷ quyền được UBND xã, phường, thị trấn nơi cư trú chứng thực).

- Người không trúng đấu giá ở lô đất trước (nếu không vi phạm quy chế đấu giá) thì 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 cọc (tiền bảo lãnh) của thửa đất, hoặc lô đất sang đặt cọc cho thửa đất hoặc lô đất sau.

15.2. Không được hoàn lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

(Quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016)

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- Bị truất quyền tham gia đấu giá, vi phạm quy chế bán đấu giá;

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá;
- Rút lại giá đã trả, từ chối kết quả trúng đấu giá;
- 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 vào ngân sách của Nhà nước.

*** 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 đìu 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 theo 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.

16. Quyền và trách nhiệm người trúng đấu giá:

16.1. Quyền của người trúng đấu giá: (Quy định tại Điều 48, Luật Đấu giá tài sản 2016)

- 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 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.
- Được nhận tài sản đấu giá và các quyền khác theo quy định của Pháp Luật.

16.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản bán đấu giá;
- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, theo quy chế đấu giá và các quy định pháp luật liên quan;
- 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;
- 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.

17. 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 không thành

17.1. Phê duyệt kết quả đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất (quy định tại Khoản 1, Điều 17, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố)

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện báo cáo phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Đan Phượng kèm theo:

- Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có);
- Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá;
- Biên bản tổ chức đấu giá.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện Đan Phượng ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

UBND huyện Đan Phượng Quyết định công nhận 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 Trung tâm phát triển quỹ đất huyện, UBND xã Thượng Mỗ lập biên bản và tham mưu UBND huyện Đan Phượng ra quyết định điều chỉnh theo Quyết định 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.

17.2. Thu hồi, hủy bỏ quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (Thực hiện theo quy định tại Điều 72, Luật Đấu giá tài sản 2016)

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá. Khi đó 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.

Các trường hợp vi phạm các quy định trên Trung tâm phát triển quỹ đất huyện báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường, trình UBND huyện Đan Phượng thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

17.3. Đấu giá quyền sử dụng đất không thành (Quy định tại Điều 52, Luật Đấu giá tài sản 2016)

- 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 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.

- Những quy định khác thuộc Điều 52 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

18. Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Quy định tại Điều 19, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội, Công văn số 1005 ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội)

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày UBND huyện ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Chi cục Thuế huyện Đan Phượng có trách nhiệm gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá (sau khi đã khấu trừ tiền đặt trước) cho người trúng đấu giá. Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định về việc nộp tiền sử dụng đất.

Thời hạn nộp tiền: Thực hiện theo quy định của Khoản 4, Điều 14, Nghị định số 45/20014/NĐ-CP, Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Khoản 8 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi một số Điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

19. Bàn giao đất ngoài thực địa

Sau khi người trúng đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nộp đủ tiền trúng đấu giá. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất (*văn bản đề nghị giao đất cho các trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính*) đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện chủ trì, phối hợp với UBND xã Thượng Mỗ làm thủ tục bàn giao mốc giới ngoài thực địa.

20. Tổ chức thực hiện

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.

Các đơn vị được UBND huyện Đan Phượng giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá tổ chức thực hiện theo phương án này và các quy định hiện hành của pháp luật.

Trong quá trình tổ chức, thực hiện nếu có vấn đề gì vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện, các đơn vị liên quan có trách nhiệm tổng hợp báo cáo UBND huyện Đan Phượng xem xét, quyết định./.

SƠ ĐỒ CHIA Ô KHU ĐẤT ĐẦU GIÁ QSD ĐẤT Ở KHU ĐỒNG PHUNG (GIAI ĐOẠN 2) XÃ THƯỢNG MỖ

ĐỊA ĐIỂM XD: XÃ THƯỢNG MỖ - HUYỆN ĐAN PHƯỢNG - TP HÀ NỘI

Khu quy hoạch đất cây xanh, thể dục thể thao

Đường quy hoạch 7 m

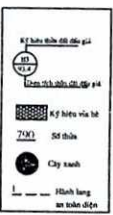
Đường quy hoạch 9m

đường bộ nội bộ

Đường bộ nội bộ

Đường bộ nội bộ

đi bộ trên đường N12



PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ĐAN PHƯỢNG	ĐẠI DIỆN UBND XÃ THƯỢNG MỖ
 PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG NGUYỄN ĐÔNG HIẾU	 TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ĐAN PHƯỢNG NGUYỄN QUÝ MẠNH	 ĐẠI DIỆN UBND XÃ THƯỢNG MỖ NGUYỄN TUẤN AN

Đan Phượng, ngày 01 tháng 9 năm 2020

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất ở tại khu đất đấu giá: Khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã
Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
(Phiên đấu giá ngày 19/9/2020)**

- Căn cứ Quyết định số 203/2020/QĐ-ĐGAP ngày 1/9/2020 của Công ty đầu giá hợp danh Nhất An Phú về việc ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đất đấu giá: Khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội;

- Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.

Công ty đầu giá hợp danh Nhất An phú ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

CHƯƠNG I – NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đất đấu giá: Khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích các thuật ngữ:

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Là cá nhân, tổ chức có nhu cầu sử dụng đất, không sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự theo Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013 và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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. Các đối tượng được tham gia và không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 7 Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội, Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016 (*Sau đây gọi là Người tham gia đấu giá*).

2. Giá khởi điểm: Là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung, xã Thượng Mỗ (giai đoạn 2) làm cơ sở đấu giá của UBND huyện Đan Phượng.

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

4. Giá trả hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá trả giá cho 01m² đất được ghi trong phiếu dự đấu giá và không được thấp hơn giá khởi điểm.

5. 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.

6. Khoản tiền đặt trước: Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng

tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá (được quy định cụ thể tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

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

8. 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.

9. Nhóm đất: Là tập hợp các thửa đất có cùng giá khởi điểm và cùng bước giá.

10. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong bản Quy chế 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 về khu đất đấu giá, mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng đất:

1. Vị trí, diện tích khu đất, hạ tầng kỹ thuật:

- Vị trí:
 - + Phía Đông Nam: Giáp khu đất giá QSD đất Đồng Phụng (giai đoạn 1), xã Thượng Mỗ; huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
 - + Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Tây Nam: Giáp đường giao thông hiện trạng (từ đường N12 đi UBND xã Thượng Mỗ).
 - + Phía Đông Bắc: Giáp đất nông nghiệp.
- Diện tích: Tổng diện tích khu đất đấu giá: 3.807,4 m².
- Vị trí khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Khu Đồng Phụng (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội đã xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật có vỉa hè, rãnh thoát nước bao quanh khu đất đấu giá kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

3. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

Điều 4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ (phí) tham gia đấu giá, bước giá:

Cụ thể như sau:

STT	Tên khu đất đấu giá	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá (đồng/01 bộ hồ sơ/ 01 thửa đất)	Tiền đặt trước (đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất)	Bước giá (đồng/m ²)
1	Các thửa đất thuộc lô K	20.000.000	500.000	150.000.000	200.000
2	Các thửa đất thuộc lô I, J	16.000.000	500.000	150.000.000	200.000
3	Các thửa đất còn lại	18.000.000	500.000	150.000.000	200.000

Điều 5. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thực hiện Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện tại:
 - + Trụ sở của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú;
 - + UBND huyện Đan Phượng: Đài truyền thanh huyện, cổng thông tin điện tử của UBND huyện Đan Phượng;
 - + UBND xã Thượng Mỗ- Nơi tổ chức cuộc đấu giá; phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh xã;
 - + Đăng thông báo đấu giá tài sản công khai lên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản của Bộ Tư pháp;
 - + Đăng thông báo đấu giá tài sản công khai lên Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên – Môi trường thành phố Hà Nội;
 - + Đăng thông báo đấu giá tài sản công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.
- Nội dung niêm yết và thông báo công khai theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.
- Thông báo do UBND huyện Đan Phượng ban hành và có các nội dung chủ yếu sau: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá; Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá; Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá; Giá khởi điểm của tài sản đấu giá; Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước; Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

Điều 6. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Là các tổ chức, cá nhân (*Xác định theo khoản 1 Điều 2 Quy chế này*) không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, có nhu cầu về đất ở, phải mua hồ sơ tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước theo quy định thì được tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự phiên đấu giá và trực tiếp trả giá. Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định của pháp luật. Trong cùng một thửa đất hoặc lô đất đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận ủy quyền của đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác.

2. Các đối tượng không được tham gia đấu giá:

2.1 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;

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

2.3 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;

2.4 Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại mục 2.3 khoản này;

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

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

2.7 Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại khoản 1,2 Điều 7 Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 7. Quy định về mua hồ sơ tham gia đấu giá:

1. Người có nhu cầu tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, giá một bộ hồ sơ đấu giá trên một thửa đất được quy định cụ thể tại Điều 4 của Quy chế này, *(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).*

2. Bộ hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có các tài liệu sau:

- Hướng dẫn người tham gia đấu giá QSD đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng.
- Mẫu đơn dự đấu giá *(để hướng dẫn người tham gia đấu giá cách viết đơn chính thức).*
- Đơn tham gia đấu giá QSD đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội *(bản có đóng dấu đỏ)* để người tham gia đấu giá biết và nộp cùng hồ sơ đấu giá.
- Thông báo bán hồ sơ mời đấu giá QSD đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 4634/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 5979/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 5794/QĐ-UBND ngày 17/7/2020 của UBND huyện Đan Phượng về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- Quyết định ban hành quy chế và quy chế cuộc đấu giá của Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú.
- Mẫu phiếu đấu giá.
- Sơ đồ khu đấu giá QSD đất ở khu Đồng Phung (giai đoạn 2) xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Điều 8. Thời gian, địa điểm bán, thu hồ sơ và xem tài sản:

1. Thời gian bán hồ sơ và thu hồ sơ đấu giá: Từ ngày **03/09/2020** đến ngày **17/09/2020** *(trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật).*

2. Địa điểm bán hồ sơ: Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng – Địa chỉ: Thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Điện thoại: 02433.637.264 và UBND xã Thượng Mỗ.

3. Địa điểm thu hồ sơ đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đấu giá tại Trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng từ ngày 16/9/2020 đến ngày 17/9/2020 (trong giờ hành chính).

4. Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa (xem tài sản): Khách hàng có thể chủ động đi thăm thực địa khu đất đấu giá hoặc đăng ký với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng vào ngày 15/9/2020 và ngày 16/9/2020 (buổi sáng từ 9h00' đến 10h00').

Điều 9. Đơn vị có tài sản đấu giá, đơn vị được giao tổ chức đấu giá QSD đất và tổ chức đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị có tài sản đấu giá: **UBND huyện Đan Phượng** – Địa chỉ: Thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

- Đơn vị được giao tổ chức đấu giá: **Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng** – Thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

- Đơn vị thực hiện bán đấu giá: **Công ty đấu giá hợp danh Nhất An Phú** – Địa chỉ: Tầng KT – Tòa 21T1 – Khu đô thị Hapulico, 83 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Điều 10. Khoản tiền đặt trước:

1. Khoản tiền đặt trước người tham gia đấu giá khi đăng ký tham gia đấu giá phải nộp một khoản tiền đặt trước là: **150.000.000 đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất** (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng trên một hồ sơ trên một thửa đất).

2. Thời gian nộp tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: **Từ 8h00' ngày 16/9/2020 đến 17h00' ngày 17/9/2020.**

Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng tiền mặt tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng.

- Chỉ những người đã nộp tiền đặt trước thì mới được nộp hồ sơ tham dự đấu giá
- Người nộp tiền phải lưu giữ Phiếu thu tiền đặt trước 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).

Lưu ý:

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

- Khoản tiền đặt trước không được tính lãi trong bất kỳ trường hợp nào.

3. Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:

- Người không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, Quy chế, Nội quy phiên đấu giá này sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước, trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng.

- Khi nhận lại khoản tiền đặt trước, khách hàng cần xuất trình: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân; Phiếu thu tiền đặt trước (bản gốc) để kiểm tra, đối chiếu. Trường hợp khách hàng uỷ quyền cho người khác nhận lại khoản tiền đặt trước phải có giấy uỷ quyền hợp lệ, được công chứng/chứng thực theo quy định.

Điều 11. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký:

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 Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng hủy đăng ký tham gia đấu giá trước khi xét điều kiện tham gia đấu giá. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt trước sau khi tổ chức đấu giá và không tính lãi suất trượt giá. Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.

Điều 12. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

Người đã nộp đầy đủ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, đã nộp tiền đặt trước theo quy định thì đủ điều kiện được tham gia đấu giá và có các quyền lợi sau:

a. Được tham dự phiên đấu giá (*trả giá đấu giá, ký các giấy tờ, tài liệu liên quan*);
b. Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất, lô đất tham gia đấu giá;
c. Được ủy quyền bằng văn bản (*theo mẫu Giấy ủy quyền trong bộ hồ sơ đấu giá*) cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá (*phiên đấu giá*). Người nhận ủy quyền phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (*theo quy định của pháp luật*). Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật;

d. Được trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế đấu giá;

e. Được từ chối tham gia đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, thông tin ô đất đấu giá đã đăng 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 Nhất An Phú trước ngày cuộc đấu giá được tổ chức;

f. Được hoàn trả lại tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá nếu không tổ chức được phiên đấu giá.

g. Nếu trúng đấu giá thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi đã nộp đủ số tiền sử dụng đất do trúng đấu giá, lệ phí trước bạ, lệ phí khác (*nếu có*) theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

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

b. Nộp tiền mua hồ sơ (phí) tham gia đấu giá, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng hồ sơ đăng ký đấu giá theo quy định;

c. Tự tìm hiểu vị trí mặt bằng các thửa đất đã quy hoạch để đấu giá, diện tích, kích thước chiều dài, chiều rộng của các thửa đất qua bản vẽ quy hoạch chi tiết (*Có trong bộ hồ sơ đấu giá*) và tìm hiểu tại thực địa các khu đất đấu giá;

d. Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia phiên đấu giá theo thông báo của UBND huyện Đan Phượng. 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;

e. Khi đến tham gia phiên đấu giá, phải xuất trình giấy chứng minh nhân dân/căn cước công dân và giấy ủy quyền (*nếu có*), ký xác nhận vào danh sách khách hàng tham gia đấu giá và tuân thủ Nội quy phiên đấu giá. 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;

f. 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 quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều này. 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 13. Cách thức đăng ký, nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “**Mật**”. Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá 01 (một) thửa đất phải mua 01 (một) hồ sơ mời đấu giá. Một người có thể đăng ký tham gia đấu giá nhiều thửa đất, lô đất nhưng phải mua hồ sơ đấu giá và nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất, lô đất đăng ký tham gia đấu giá, mỗi một thửa đất đăng ký được phát một phiếu trả giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký.

Thời gian người tham gia đấu giá nộp hồ sơ: Từ ngày **16/9/2020** đến ngày **17/9/2020** (trong giờ hành chính, trừ Thứ bảy, Chủ nhật).

- 1. Cách thức đăng ký:** Việc đăng ký đấu giá được thực hiện thông qua hình thức:
- Nộp trực tiếp tại: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ của người tham gia đấu giá đầy đủ, hợp lệ gồm có:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng). Người tham gia đấu giá phải 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).

b. Bản sao có chứng thực hợp lệ các tài liệu sau:

- + Giấy đăng ký kinh doanh, quyết định thành lập (nếu là tổ chức);
- + Giấy chứng minh nhân dân/căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn);
- + 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);

c. Bản photo Phiếu thu/ biên lai về việc mua hồ sơ (phí) tham gia đấu giá.

d. Bản photo Phiếu thu về việc nộp khoản tiền đặt trước (Yêu cầu xuất trình bản chính để đối chiếu tại nơi thu hồ sơ).

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

Lưu ý:

- Hồ sơ chỉ được nhận khi đầy đủ các loại giấy tờ trên.
- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được nộp cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng trong thời hạn quy định 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).

Điều 14. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh

sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng và Công ty đấu giá Hợp danh Nhất sAn Phú.

- Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách của người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ “Mật”.

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

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 8h00’ ngày 19/9/2020 (Thứ bảy).

2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Hội trường UBND xã Thượng Mỗ - Địa chỉ: Xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Điều 18. Nội quy cuộc đấu giá:

- Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá.

- 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 sử dụng chất kích thích khi đến tham dự buổi công bố giá. Không mang theo vũ khí, công cụ hỗ trợ, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên 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 buổi công bố giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 16. Hình thức, phương thức và nguyên tắc đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Cuộc đấu giá được tổ chức theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 (một) vòng cho từng lô đất hoặc thửa đất, kết quả được công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu.

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

3. Nguyên tắc đấu giá:

- Tuân thủ quy định của pháp luật.

- Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.

- Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên.

4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham gia đấu giá một hoặc nhiều lô đất, thửa đất.

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

- Người không trúng đấu giá ở lô đất trước (*nếu không vi phạm quy chế đấu giá*) thì 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 cọc (*tiền bảo lãnh*) của thửa đất, hoặc lô đất sang đặt cọc cho thửa đất hoặc lô đất sau.

5. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Số lượng người tham gia đấu giá tối thiểu bằng 02 lần số lượng thửa đất đưa ra đấu giá. Trường hợp thông báo mời đấu giá tất cả các thửa đất thuộc phiên đấu giá mà số người đăng ký ít hơn quy định để thực hiện đấu giá thì Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng báo cáo UBND huyện quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, bảo đảm đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng sẽ thông báo cụ thể cho những người tham gia đấu giá ngay sau khi có Quyết định của UBND huyện Đan Phượng.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ quyết định lựa chọn những thửa đất được tổ chức đấu giá và chấp hành việc tham gia đấu giá theo đúng quy định của Pháp luật và Phương án/Quy chế đã ban hành.

- Trường hợp số lượng người tham gia đấu giá không đủ điều kiện để tổ chức đấu giá thì Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng 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 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 kỳ khiếu kiện nào.

Điều 17. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá, nguyên tắc trả giá.

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

2. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá:

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

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

- Thời gian viết phiếu và bỏ phiếu vào hòm phiếu không quá 10 (mười) phút;

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

3. Nguyên tắc trả giá, cách thức tiến hành đấu giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng cho từng lô đất hoặc thửa đất, mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp.

- Sau khi Đấu giá viên thông báo giá khởi điểm, bước giá, thời gian trả giá thì mỗi người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá. Người tham gia đấu giá sẽ ghi đầy đủ thông tin trên phiếu theo hướng dẫn, ghi mức giá (bằng chữ và bằng số thống nhất) muốn trả vào phiếu của mình và bỏ vào hòm phiếu. Đấu giá viên sẽ công khai giá đã trả trước sự chứng kiến của các thành phần tham dự phiên đấu giá. Kết quả giá trả đấu giá hợp lệ của người tham gia đấu giá sẽ được sắp xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp.

Điều 18. Xác định người trúng đấu giá và tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp:

1. Xác định người trúng đấu giá:

Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên các tiêu chí là có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ và giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên cho 01m² đất, được đấu giá viên công bố.

- **Phiếu trả giá hợp lệ** (có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú hoặc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định điều kiện người tham gia đấu giá. Phiếu không bị rách, nát. Số tiền trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

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

- 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. Nếu người đấu giá không chấp thuận cách làm tròn như vậy thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ, không được xét giá và không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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. Người có giá 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 đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá.

+ **Đối với lô đất, nhóm lô đất có nhiều thửa đất được đưa ra đấu giá:** Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ và giá trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá trở lên cho 01m² đất. Người có giá 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 đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá.

Trường hợp có nhiều người bỏ giá bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì cho tiến hành đấu giá tiếp để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất. 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 quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

Trường hợp tại mức xét giá trúng đấu giá cuối cùng mà số lượng thửa đất đấu giá còn lại nhỏ hơn tổng số lượng thửa đất đã đăng ký đấu giá của những người bỏ

cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu tất cả những người trả giá tại mức giá này không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

+ **Đối với lô đất có một thửa đất được đưa ra đấu giá:** Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, 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. 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.

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.

2. Việc lựa chọn thửa đất

Người trúng giá quyền sử dụng đất lựa chọn thửa đất như sau:

- 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 ô 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.

- Quyền xác định vị trí thửa đất được tuân theo thứ tự, danh sách người trúng giá, người có giá trúng cao hơn được chọn trước. 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.

3. Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp:

- 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.

- 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.

Điều 19. Xử lý các trường hợp phát sinh khi công bố kết quả đấu giá: (Điều 50, 51 Luật đấu giá tài sản năm 2016).

a. Rút lại giá đã trả:

- Tại phiên đấu giá quyền sử dụng đất, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia phiên đấu giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

b. Từ chối nhận quyền trúng đấu giá:

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

- Trong trường hợp từ chối nhận quyền trúng đấu giá nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liên kế, nếu giá liên kế đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối thì quyền sử dụng đất được bán cho một trong hai người trả giá liên kế đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Khoản tiền đặt trước của người từ chối nhận quyền trúng đấu giá được xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Quy chế này.

Điều 20: Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá:

1. Quyền:

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

- Được nhận tài sản đấu giá và các quyền khác theo quy định của Pháp luật;

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

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

2. Trách nhiệm:

- 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, theo Phương án, Quy chế đấu giá và quy định pháp luật có liên quan.

- 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.

- 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 21. 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. Người tham gia đấu giá sơ suất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (*ngoại trừ thông tin về giá trả*) thì Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu không hợp lệ và không được xét giá.

b. 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.

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

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

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

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

g. 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 đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

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

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

+ Không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên

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

Người có hành vi vi phạm tại Điều này, Đấu giá viên có thể nhắc nhở hoặc lập ngay biên bản truất quyền tham gia đấu giá dưới sự chứng kiến của đại diện các cơ quan liên quan.

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

+ Đến tham dự phiên đấu giá muộn theo 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, lẻ 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.

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

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

b. Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá;

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

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

e. Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định;

f. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại điểm g Khoản 1 Điều này;

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

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



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

Điều 22. Trách nhiệm về quyền sử dụng đất đấu giá: (Điều 33, Điều 47 Luật Đấu giá tài sản 2016)

Đơn vị có tài sản bán đấu giá (đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá QSD đất) chịu trách nhiệm về tính pháp lý của quyền sử dụng đất đưa ra tổ chức đấu giá. Tổ chức đấu giá chịu trách nhiệm tuân thủ đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục bán đấu giá, mà không chịu trách nhiệm về tính pháp lý và các vấn đề khác có liên quan đến quyền sử dụng đất đấu giá.

Điều 23. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

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

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

3. Người tham gia đấu giá tài sản có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, thẩm quyền, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về 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 24. Tổ chức thực hiện:

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đan Phượng, Công ty Đấu giá hợp danh Nhất An Phú, các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này.

Quy chế đấu giá này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
NHẤT AN PHÚ**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Phương