

**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
HUYỆN THANH OAI**

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH TÂY ĐÔ**

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng 12 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường
Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, Hà Nội**

**Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai**

**Đơn vị tổ chức đấu giá tài sản:
Công ty Đấu giá Hợp danh Tây Đô**



TRỌNG CHỮ TÍN – VỆ NIỀM TIN
Hà Nội, tháng 12 năm 2019

DANH MỤC HỒ SƠ

1. Thông báo mời đấu giá;
2. Quy chế cuộc đấu giá;
3. Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;
4. Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 16/08/2019 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá QSD đất ở đối với 28 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (kèm theo phương án);
5. Quyết định số 2177/QĐ-UBND ngày 25/09/2017 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Dự án xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;
6. Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 4.699 m² đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương; giao cho UBND huyện Thanh Oai để thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở;
6. Mẫu giấy ủy quyền.
7. Bản đồ khu đất đấu giá.

Số: 93/2019/TB

Thanh Oai, ngày 02 tháng 12 năm 2019

THÔNG BÁO MỜI ĐẤU GIÁ
**Quyền sử dụng 12 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường
Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, Hà Nội**

Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai tổ chức thực hiện việc đấu giá. Địa chỉ: Số 135 Thị Trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội

2. Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô, địa chỉ: Khu 5, Thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

3. Tài sản đấu giá: Gồm 12 thửa đất (*Chi tiết theo danh sách đính kèm*).

* **Giá khởi điểm:** 4.000.000 đồng/1m² (Bốn triệu đồng trên một mét vuông).

* **Bước giá:** 100.000 đồng/1m² (Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

* **Tiền hồ sơ tham gia đấu giá:** 200.000 đồng/hồ sơ (Hai trăm nghìn đồng/hồ sơ)

* **Tiền đặt trước:** 60.000.000 đồng/thửa

4. Hình thức đấu giá: Đấu theo nhóm các thửa đất, đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại cuộc đấu giá.

5. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

6. Đối tượng tham gia: Hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013.

7. Địa điểm, thời gian kiểm tra thực địa: Từ ngày 25/12/2019 - 26/12/2019 (trong giờ hành chính) tại khu đất đấu giá. Người tham gia đấu giá có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất, không phải thông qua đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời đấu giá và thu hồ sơ đăng ký đấu giá:

- Thời gian: Từ ngày 06/12/2019 đến 16h00 ngày 26/12/2019 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai. Số 135 Thị Trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội

- Hồ sơ nộp đăng ký tham dự đấu giá có thể nộp trực tiếp hoặc nộp bằng hình thức thư bảo đảm phải đầy đủ giấy tờ và đúng thời gian theo quy định tại phương án đấu giá đã được phê duyệt.

9. Tiền đặt trước:

- Thời gian thu tiền đặt trước: Ngày 25/12/2019 đến 16h00 phút ngày 26/12/2019 (Trong giờ hành chính).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào số tài khoản sau:

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

+ Số tài khoản: **2204201011425** tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agribank) - Chi nhánh Thanh Oai.

+ Địa chỉ: Thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

(Trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước bằng chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước phải có trong Tài khoản trên của Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô trước 16h00 ngày 26/12/2019 mới được coi là hợp lệ).

- **Nội dung nộp tiền:** “Tên người đăng ký tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá thửa đất khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, Thanh Oai.

10. Thời gian, địa điểm xét tư cách tham gia đấu giá: Ngày 27/12/2019 tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai.

11. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Vào hồi 08h30 ngày 30/12/2019 (*Thứ hai*) tại Hội trường Trung tâm văn hóa thông tin huyện Thanh Oai, địa chỉ: số 97, thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Người tham dự đấu giá phải đến trước 30 phút để làm thủ tục. Khi đến tham gia đấu giá phải mang theo chứng minh nhân dân/căn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân theo quy định của pháp luật.

12. Thông tin chi tiết liên hệ:

+ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai. Địa chỉ: thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. ĐT: 0433.242.168.

+ Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô. Địa chỉ: Khu 5, thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Điện thoại: 086.87.88.868.

Nơi nhận:

- Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội;
- Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội;
- UBND huyện Thanh Oai;
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai;
- Trung tâm văn hóa thông tin huyện Thanh Oai;
- UBND xã Xuân Dương;
- Lưu VT; HS.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Duy Hưng



DANH SÁCH 12 THỬA ĐẤT ĐẤU GIÁ

Đính kèm thông báo số 93/2019/TB ngày 02/12/2019 của

Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô

| STT | Thửa đất | Diện tích (m ²) | Giá khởi điểm (đồng/m ²) | Tiền đặt trước (đồng/thửa) | Tiền hồ sơ đấu giá (đồng/thửa) |
|-----|-------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | LK16 | 92,2 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 2 | LK17 | 79,9 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 3 | LK18 | 93,0 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 4 | LK19 | 85,2 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 5 | LK21 | 83,5 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 6 | LK22 | 84,1 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 7 | LK23 | 84,3 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 8 | LK24 | 84,5 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 9 | LK25 | 84,7 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 10 | LK26 | 84,9 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 11 | LK27 | 94,4 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 12 | LK28 | 92,5 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| | Tổng | 1.043,2 | | | |

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2019

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

V/v: Đấu giá quyền sử dụng 12 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng 12 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

1. Giá khởi điểm: Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND thành phố Hà Nội.

2. Bước giá: Mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô đối với từng cuộc đấu giá.

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

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

5. Giá trúng đấu giá là:

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

6. Khoản tiền đặt trước: Là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm

giá khởi điểm của tài sản đấu giá (được quy định 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 quy chế cuộc đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Thông tin khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá:

| STT | Thửa đất | Diện tích (m ²) | Giá khởi điểm (đồng/m ²) | Tiền đặt trước (đồng/thửa) | Tiền hồ sơ đấu giá (đồng/thửa) |
|-----|-------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | LK16 | 92,2 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 2 | LK17 | 79,9 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 3 | LK18 | 93,0 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 4 | LK19 | 85,2 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 5 | LK21 | 83,5 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 6 | LK22 | 84,1 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 7 | LK23 | 84,3 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 8 | LK24 | 84,5 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 9 | LK25 | 84,7 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 10 | LK26 | 84,9 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 11 | LK27 | 94,4 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| 12 | LK28 | 92,5 | 4.000.000 | 60.000.000 | 200.000 |
| | Tổng | 1.043,2 | | | |

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

2. Mục đích, thời hạn, hình thức sử dụng đất sau khi trúng đấu giá:

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.

Điều 4. Hình thức, phương thức, nguyên tắc mở cuộc đấu giá:

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

2. Phương thức trả giá: Phương thức trả giá lên (Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016)

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời đấu giá. Mỗi một hồ sơ mời đấu giá tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01 (một) thửa đất đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt trước (theo quy định tại Điều 11 Quy chế này), 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.

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

4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. (Điều 04 Quyết định 04/QĐ-UBND ngày 24/2/2017).

Trường hợp UBND huyện Thanh Oai quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá thì Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô thông báo cho người tham gia đấu giá được biết. Trong trường hợp người tham gia đấu giá từ chối tiếp tục đấu giá phải có Văn bản yêu cầu từ chối tham gia đấu giá gửi tới Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô trước ngày diễn ra cuộc đấu giá.

Điều 5. Đơn vị có tài sản đấu giá:

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Thanh Oai.

- UBND huyện Thanh Oai xác định giao đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng 28 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai.

- Địa chỉ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai: Số 135 Thị Trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

Điều 6. Tổ chức đấu giá tài sản:

- Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô.

- Địa chỉ: Khu 5, thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

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

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

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

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

Các tổ chức tham gia đấu giá thì phải độc lập về tài chính, không cùng một Tổng công ty mẹ và Công ty con; trường hợp doanh nghiệp liên doanh tham gia đấu giá thì các bên góp vốn trong liên doanh không được tham gia đấu giá.

Người làm việc trong Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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

Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Người 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;

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

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

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được tham dự cuộc đấu giá (ký các giấy tờ, tài liệu liên quan) nếu đủ điều kiện theo quy định về đấu giá;

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

- Được trả lại tiền đặt trước nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế cuộc đấu giá.

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

b. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

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

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

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

- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền cho người khác không phải khách hàng đã đăng ký tham gia đấu giá và có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật) tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật.

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

Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc đấu giá (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự cuộc đấu giá) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự kiện bất khả kháng. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì thuộc trường hợp không tham gia cuộc đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

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

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

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

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

Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản bán đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc. Thời gian thông báo công khai trên báo lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết tại trụ sở đơn vị tổ chức đấu giá bằng bản giấy và thực hiện cung cấp bản số để công khai tại Cổng thông tin điện tử Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên & Môi trường Hà Nội: <http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn>. Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội: <http://www.thanhoai.hanoi.gov.vn>. Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

Thời gian bán hồ sơ: từ ngày 06/12/2019 đến 16h00 ngày 26/12/2019 (trong giờ hành chính).

Địa điểm bán hồ sơ: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai.

Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

Tiền mua hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá.

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

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

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

1. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

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

Thời gian người tham gia đấu giá nộp hồ sơ: từ ngày 06/12/2019 đến 16h00 ngày 26/12/2019 (trong giờ hành chính).

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

- Nộp trực tiếp tại: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai
- Gửi qua thư đảm bảo về địa chỉ: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai – Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

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

Hồ sơ đăng ký gửi qua hình thức thư đảm bảo phải được Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai nhận trước 16h00 ngày 26/12/2019. Các trường hợp sau 16h00 ngày 27/12/2019, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thanh Oai sẽ không tiếp nhận hồ sơ đăng ký của khách hàng và không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các hồ sơ đó.

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

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai/Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

b. Bản sao chứng thực hợp lệ/ Bản photo (yêu cầu có bản chính để đối chiếu) các tài liệu sau:

+ Đối với cá nhân: Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có);

+ Đối với tổ chức: Giấy đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập, Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) của người đại diện theo pháp luật, văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật trong trường hợp người tham gia không phải người đại diện theo pháp luật.

c. Bản photo Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng về việc nộp khoản tiền đặt trước.

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

d. Giấy giới thiệu của tổ chức đăng ký tham gia đấu giá (đối với trường hợp người nộp hồ sơ không phải là Người đại diện theo pháp luật của tổ chức)

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

Lưu ý:

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

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

3. Khoản tiền đặt trước: 60.000.000 đồng/thửa

- Thời gian thu tiền đặt trước: Ngày 25/12/2019 đến 16h00 phút ngày 26/12/2019 (Trong giờ hành chính).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: Khách hàng tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào số tài khoản sau:

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

+ Số tài khoản: **2204201011425** tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agribank) - Chi nhánh Thanh Oai.

+ Địa chỉ: Thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

(Trường hợp khách hàng nộp tiền đặt trước bằng chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước phải có trong Tài khoản trên của Công ty Đấu giá hợp danh Tây Đô trước 16h00 ngày 26/12/2019 mới được coi là hợp lệ).

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

Thời gian nhận lại khoản tiền đặt trước: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá (Từ ngày 30/12/2019), Công ty đấu giá hợp danh Tây Đô phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất trả lại tiền đặt trước của khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá.

Lưu ý:

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

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

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

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

Cung cấp tên tài khoản khách hàng đăng ký nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá) phải là tên của chính khách hàng tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

- Thời gian kiểm tra thực địa: Từ ngày 25/12/2019 - 26/12/2019 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm: tại thực địa khu đất 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.

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

1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Việc xét điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngày 27/12/2019 tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai.

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 Trụ sở của Đơn vị tổ chức đấu giá. Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách Người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

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

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai mời đại diện Cơ quan Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Vào hồi 08h30 ngày 30/12/2019 (Thứ hai)

2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: tại Hội trường Trung tâm văn hóa thông tin huyện Thanh Oai, địa chỉ: số 97, thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

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

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

1. Trình tự mở cuộc đấu giá (Khoản 1 điều 42 Luật đấu giá tài sản)

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

Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

Giới thiệu từng tài sản đấu giá;

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

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

Phát số cho người tham gia đấu giá;

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

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

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

2. Thời gian trả giá:

Thời gian cho người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu trả giá không quá 15 phút.

3. Cách xác định người trúng đấu giá

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

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

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá ít nhất bằng giá khởi điểm.

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

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

Ví dụ:

$n=0 \rightarrow$ Giá trả hợp lệ = $4.000.000 + 0 \times 100.000 = 4.000.000$ đồng/m²

$n=1 \rightarrow$ Giá trả hợp lệ = $4.000.000 + 1 \times 100.000 = 4.100.000$ đồng/m²

$n=2 \rightarrow$ Giá trả hợp lệ = $4.000.000 + 2 \times 100.000 = 4.200.000$ đồng/m²

$n=3 \rightarrow$ Giá trả hợp lệ = $4.000.000 + 3 \times 100.000 = 4.300.000$ đồng/m²

- Giá trúng: là những giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² đất.

Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập tại cuộc đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá. Trong trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá tài sản thực hiện thì biên bản đấu giá còn phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng (Khoản 2 Điều 44 Luật đấu giá tài sản 2016).

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

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

người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

- Trường hợp tại một hay nhiều thửa đất cuối cùng có từ 02 người trở lên trả giá cao bằng nhau và chưa xác định được người trúng đấu giá (gọi là mức giá xét trúng đấu giá) thì đấu giá viên sẽ tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng giá tại mức giá xét trúng tại 01 vòng đấu giá phụ để chọn ra người trúng đấu giá cho thửa đất còn lại, giá khởi điểm của vòng đấu giá phụ bằng mức giá xét trúng đấu giá của vòng đấu giá chính cộng một bước giá. Giá trúng đấu giá tại vòng đấu giá phụ là người có giá trả hợp lệ và được lấy từ giá trả cao nhất trở xuống cho đến hết số lượng thửa đất còn lại.

Nếu tại vòng đấu giá phụ vẫn có từ 02 người trở lên có giá trả bằng nhau và chưa xác định được người trúng đấu giá cho một hay nhiều thửa đất còn lại thì đấu giá viên điều hành tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá cho các thửa đất còn lại đó. Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được nhận một phiếu bốc thăm.

Nếu một trong những khách hàng có giá trị tại mức xét trúng đấu giá của vòng đấu chính không đồng ý đấu giá tiếp tại vòng đấu giá phụ thì đấu giá viên điều hành không tổ chức vòng đấu giá phụ mà tổ chức bốc thăm giữa những người đó để xác định người trúng đấu giá cho các thửa đất còn lại.

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

Điều 17. Nội quy cuộc đấu giá:

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

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

- Người tham gia đấu giá phải ăn mặc lịch sự, ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại tự do, lộn xộn trong phòng đấu giá. Không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc, không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

- Người tham gia đấu giá không được quay phim chụp hình trong cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

- Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc đấu giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

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

a. Quyền:

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;
- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất

b. Nghĩa vụ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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

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

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

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

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

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

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

Điều 21. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016)

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

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

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

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

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

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

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

CHƯƠNG III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

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

a. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có); Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản đấu giá.

Cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

b, Trường hợp do UBND huyện quyết định đấu giá nhưng đất giao và đối tượng giao thuộc thẩm quyền giao đất của UBND Thành phố thì UBND huyện lập hồ sơ báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố công nhận kết quả đấu giá, trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều này.

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

Người trúng đấu giá phải nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định sau:

- Căn cứ Quyết định công nhận kết quả đấu giá và thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định của Phương án đấu giá này.

- Sau khi nộp đủ tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa.

- Trường hợp sau khi công nhận kết quả trúng đấu giá, người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch trong đó có hệ số sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì phải nộp bổ sung nghĩa vụ với ngân sách nhà nước.

Bên tổ chức đấu giá có trách nhiệm hoàn chỉnh giấy tờ về đất theo quy định của pháp luật cho người trúng giá.

- Hết thời hạn nộp tiền, nếu khách hàng trúng đấu giá không nộp hoặc không nộp đủ số tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá. Khách hàng trúng đấu giá sẽ được hoàn lại số tiền đã nộp và không được tính lãi, trượt giá. Khoản tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá sẽ không được trả lại và sẽ được thu, nộp vào ngân sách Nhà nước.

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

a, Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hướng dẫn, tổ chức hoàn thiện hồ sơ và gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến cơ quan tài nguyên môi trường để làm thủ tục bàn giao mốc giới khu đất; Văn phòng Đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

Số: 3295/QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 12 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất ở tại
khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương
huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Thông tư số: 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số: 74/2014/QĐ-UBND ngày 2/10/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai tại Tờ trình số: 1298/TTr-PTQĐ ngày 04/10/2018 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội và Báo cáo số 465/BC-TCKH ngày 27/10/2018 của phòng Tài chính – Kế hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội là: **4.000.000 đồng/m²** (Bốn triệu đồng chẵn trên một mét vuông đất).

Điều 2. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trên có hiệu lực 12 tháng kể từ ngày UBND huyện Thanh Oai ban hành Quyết định giá khởi điểm. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá đất quy định của Thành phố có sự thay đổi cao hơn giá khởi điểm đã xác định hoặc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường có sự biến động, Trung tâm phát triển Quỹ đất có trách nhiệm

tổng hợp, gửi phòng Tài chính – Kế hoạch xem xét, báo cáo UBND huyện điều chỉnh theo quy định.

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

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

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TCKH (Nhưng, 10b). *Thư*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



HTZ
Lê Thị Hà

Số: 1801/QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 16 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với
28 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương,
huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2013;

Căn cứ Nghị định chính phủ số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

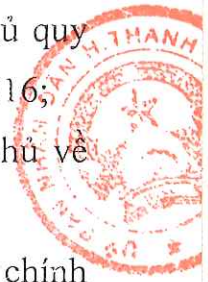
Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

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

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

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

Căn cứ Văn bản 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 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Chỉ thị số 22/CT-UBND ngày 25/11/2016 của UBND thành phố Hà Nội về tăng cường công tác quản lý Nhà nước, nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 4.699m² đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương; giao cho UBND huyện Thanh Oai để thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Thanh Oai: số 3295/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá QSD đất ở tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội; số 2177/QĐ-UBND ngày 25/9/2017 về việc Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án: xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội; số 1376/QĐ-UBND ngày 27/3/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Dự án: Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất xen kẹt, thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội; số 2721/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 về việc duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá QSD đất khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Oai tại Tờ trình số: 1035/TTr-TNMT ngày 16/8/2019, về việc đề nghị phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 28 thửa đất tại khu đất xen kẹt, thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 28 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (ban hành kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Căn cứ Điều 1 Quyết định này, giao Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai chịu trách nhiệm thực hiện đấu giá QSD đất theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các ông (bà) là Chánh Văn phòng HDND&UBND huyện; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện; Trưởng công an huyện; Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Quản lý Đô thị, Tư Pháp; Chánh Thanh tra huyện; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Oai; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Thanh Oai, Chủ tịch UBND xã Xuân Dương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, (Hung, 15 bản) *jm*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



HTY
Lê Thị Hà



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ồ ĐỒI VỚĐ 28 THỬA ĐẤT TẠI KHU ĐẤT XEN KỆT THỒN TRƯỜNG XUÂN, XÃ XUÂN ĐƯƠNG, HUYỆN THANH OAI, TP HÀ NỘI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 189A/QĐ- UBND ngày 11. tháng 8. năm 2019 của UBND huyện Thanh Oai)

I. CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Giới thiệu vị trí, diện tích, hạ tầng kỹ thuật, mục đích sử dụng, hình thức, thời gian sử dụng các khu đất đấu giá

*** Giới thiệu về vị trí , diện tích khu đất đấu giá:**

Số lượng ô đất: 28 thửa, tổng diện tích quy hoạch là 4.495,1 m² (theo Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 27/3/2019 của UBND huyện Thanh Oai), diện tích đất đấu giá là 2.515,4 m² có đặc điểm vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp đê Xuân Dương.
- + Phía Nam giáp khu dân cư.
- + Phía Đông giáp khu dân cư.
- + Phía Tây giáp đê Xuân Dương.

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

Dự án được thực hiện theo Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 về việc duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất đấu giá QSD đất khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

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

Thực hiện theo Quyết định số 1376/QĐ-UBND ngày 27/3/2019 của UBND huyện Thanh Oai về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất đấu giá quyền sử dụng đất khu xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội.

*** Diện tích mời đấu giá QSD đất, cụ thể:**

BẢNG CHI TIẾT PHÂN LÔ

| STT | Ký hiệu thửa đất | Bắc | Đông | Nam | Tây | Diện tích |
|-----|------------------|------|------|---------|------|-----------|
| 01 | LK01 | 12,8 | 7,8 | 10,5 | 7,5 | 87,3 |
| 02 | LK02 | 10,5 | 6,8 | 4,8;4,6 | 9,3 | 80,1 |
| 03 | LK03 | 5,0 | 16,8 | 5,0 | 16,9 | 84,4 |
| 04 | LK04 | 5,0 | 16,9 | 5,0 | 16,9 | 84,6 |
| 05 | LK05 | 16,7 | 6,9 | 16,5 | 4,3 | 92,9 |

| | | | | | | |
|-------------|------|---------|------|---------|---------|----------------|
| 06 | LK06 | 16,5 | 5,0 | 16,5 | 5,0 | 82,4 |
| 07 | LK07 | 16,5 | 5,0 | 13,5 | 4,2;2,0 | 77,9 |
| 08 | LK08 | 6,5 | 14,4 | 6,5 | 14,4 | 93,4 |
| 09 | LK09 | 5,5 | 14,4 | 5,5 | 14,4 | 79,1 |
| 10 | LK10 | 5,5 | 14,4 | 5,5 | 14,4 | 79,1 |
| 11 | LK11 | 5,5 | 14,4 | 4,4;1,1 | 14,4 | 78,9 |
| 12 | LK12 | 5,5 | 14,4 | 5,5 | 14,3 | 78,9 |
| 13 | LK13 | 4,2;3,6 | 14,3 | 6,6 | 11,3 | 89,9 |
| 14 | LK14 | 16,5 | 10,6 | 16,7 | 7,9 | 152,5 |
| 15 | LK15 | 5,1;2,0 | 19 | 6,7 | 17,9 | 125,7 |
| 16 | LK16 | 5,9 | 17,9 | 5,5 | 15,7 | 92,2 |
| 17 | LK17 | 5,9 | 15,7 | 5,5 | 13,4 | 79,9 |
| 18 | LK18 | 6,2 | 13,4 | 5,9 | 15,1 | 93 |
| 19 | LK19 | 6,4 | 15,1 | 6,0 | 13,4 | 85,2 |
| 20 | LK20 | 2,1;8,4 | 13,4 | 8,9 | 8,8 | 105,1 |
| 21 | LK21 | 5,6 | 14,0 | 4,6;2,7 | 12 | 83,5 |
| 22 | LK22 | 6,0 | 14,0 | 6,0 | 14,0 | 84,1 |
| 23 | LK23 | 6,0 | 14,1 | 6,0 | 14,0 | 84,3 |
| 24 | LK24 | 6,0 | 14,1 | 6,0 | 14,1 | 84,5 |
| 25 | LK25 | 6,0 | 14,1 | 6,0 | 14,1 | 84,7 |
| 26 | LK26 | 6,0 | 14,2 | 6,0 | 14,1 | 84,9 |
| 27 | LK27 | 7,6 | 11,2 | 4,4;3,4 | 14,2 | 94,4 |
| 28 | LK28 | 14,5 | 7 | 13,6 | 6,2 | 92,5 |
| Tổng | | | | | | 2.515,4 |

2. Hình thức, mục đích, thời gian sử dụng đất:

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

II. QUY CHẾ ĐẤU GIÁ:

1. Tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Đơn vị tổ chức đấu giá: UBND huyện Thanh Oai theo Quyết định số 5856/QĐ-UBND ngày 23 tháng 08 năm 2017 của UBND thành phố Hà Nội;

Đơn vị được giao trực tiếp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm phát triển quỹ đất;

Đơn vị thực hiện phiên đấu giá: Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật;

2. Trách nhiệm của đơn vị được giao trực tiếp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thực hiện các quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của UBND thành phố Hà Nội;

- Lựa chọn, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phối hợp với Đơn vị tổ chức đấu giá để phát hành hồ sơ mời đấu giá, xét điều kiện khách hàng đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá và niêm yết công khai danh sách các khách hàng không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá; Tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá 02 ngày liên tục trước ngày tổ chức phiên đấu giá;

- Thông báo bằng văn bản cho các khách hàng trúng đấu giá về việc nộp tiền mua tài sản đấu giá;

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

- Nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền sử dụng đất của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá nhưng không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có);

- Kiểm tra các điều kiện cần thiết đảm bảo đấu giá theo phương án đã được phê duyệt trước khi thực hiện đấu giá, như kích thước các cạnh, diện tích thửa đất đấu giá, hạ tầng khu đất đấu giá ...

3. Thông báo đấu giá và Niêm yết:

3.1. Thông báo đấu giá:

Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo điều 57 Luật Đấu giá tài sản.

3.2. Niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá QSD đất:

Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo điều 35 Luật Đấu giá tài sản.

4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, thu tiền đặt trước, tiền hồ sơ đấu giá
(Cụ thể theo thông báo của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai)

5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá *(Căn cứ Điều 38, Điều 39 và Điều 42 Luật Đấu giá tài sản; Điều 13, Điều 14 của Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017).*

5.1. Hồ sơ mời đấu giá:

Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Quy chế cuộc đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá ban hành;
- Nội quy phòng đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá ban hành;
- Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);
- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu - kèm theo được thực hiện công khai trên Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp huyện).

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

- 01 Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu gửi kèm theo hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất);

- 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú, Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có); đối với trường hợp là tổ chức Bản sao chứng thực giấy đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập (có bản chính đối chiếu). Trường hợp hộ khẩu bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các giấy tờ xác định đủ điều kiện mua nhà, đất tại Việt Nam theo quy định của pháp luật (nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài);

- 01 bản phiếu thu tiền mua hồ sơ đấu giá (liên 3) và phiếu thu tiền đặt trước;

- Giấy ủy quyền có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (bản chính, nếu có); Chứng minh thư nhân dân hoặc căn cước của người được ủy quyền (bản chứng thực) đối với trường hợp không trực tiếp tham gia phiên đấu giá. Không được ủy quyền cho người cùng tham gia đấu giá;

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được đựng trong túi hồ sơ A4 và nộp cho đơn vị Tổ chức đấu giá đúng hạn theo thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật". Thời điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính không kể thứ 7, chủ nhật và ngày lễ, tết) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày (Theo khoản 2 điều 38 Luật đấu giá). Thời gian thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên

đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá (Theo khoản 2 điều 39 Luật đấu giá).

Lưu ý:

- Trường hợp các giấy tờ là bản sao, người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra (khi cần);

- Mỗi một bộ hồ sơ chỉ được đăng ký tham gia tại một khu đất (nhóm đất). Trường hợp người tham gia đấu giá có nhu cầu tham gia đấu giá nhiều thửa đất trong một nhóm thì phải nộp 01 hồ sơ tham gia đấu giá và phải nộp tiền đặt trước tương ứng với số thửa đăng ký đấu giá trong nhóm;

- Trường hợp một người trúng đấu giá nhiều thửa trong cùng một nhóm mà người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền tương ứng với toàn bộ số thửa đất trúng đấu giá, thì bị coi là vi phạm quy chế sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá và tịch thu toàn bộ số tiền đặt cọc trước đối với tất cả những thửa đất trúng đấu giá đó;

- Trường hợp khách hàng đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá có đơn xin rút lại hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn nộp hồ sơ theo quy định thì phải có đơn rút lại hồ sơ tham gia đấu giá và được đơn vị tổ chức đấu giá chấp thuận thì được trả lại tiền đặt trước trong 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc;

5.3. Cách thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

* Đối với hồ sơ tham gia đấu giá: khách hàng có thể lựa chọn một trong hai hình thức sau:

- Nộp trực tiếp hoặc nộp bằng hình thức gửi thư bảo đảm: Thời gian và địa chỉ nộp được quy định chi tiết tại Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;

- Đối với tiền đặt trước:

Khách hàng có thể nộp trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Đơn vị tổ chức đấu giá trong thời gian quy định. Thời gian nộp và thông tin số tài khoản được quy định chi tiết tại Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;

6. Nguyên tắc đấu giá, đối tượng được và không được tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá, nguyên tắc xác định thửa đất đấu giá trong trường hợp không đủ số lượng người đăng ký tham gia đấu giá toàn bộ các thửa đất mời đấu giá:

6.1. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất (Thực hiện theo quy định tại điều 6, Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc 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 và lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, Tổ chức đấu giá, Đấu giá viên; Phiên đấu giá do đấu giá viên điều hành;

6.2. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Đối tượng được tham gia đấu giá là hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định khoản 1 điều 55 của Luật Đất đai 2013; không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

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

* Đối với cá nhân: Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá (khoản 4, Điều 38, Luật Đấu giá tài sản năm 2016):

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

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

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

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

đ) Người không thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điều 55, điều 56 của Luật Đất đai 2013.

* Đối với hộ gia đình, tổ chức: Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá (khoản 3, Điều 6 Quyết định 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ).

6.4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên;

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa, mà số người đăng ký tham gia đấu giá không đảm bảo bằng 2 lần số thửa đất đưa ra đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất Quyết định lựa chọn số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước (*đảm bảo theo quy định Khoản 2, Điều 4, Quyết định 04/2017/QĐ-UBND*),

6.5. Nguyên tắc xác định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá trong trường hợp không đủ số lượng người đăng ký tham gia đấu giá toàn bộ các thửa đất mời đấu giá:

Trung tâm phát triển quỹ đất Quyết định lựa chọn vị trí, số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, việc lựa chọn số thửa và vị trí thửa đất đưa ra đấu giá đảm bảo nguyên tắc:

- Về số lượng thửa đưa ra đấu giá: Căn cứ vào số lượng người đăng ký đủ điều kiện, trong cùng một nhóm phải đảm bảo 2 người trên một thửa đất, trường hợp tổng số người đăng ký tham gia đấu giá lẻ thì làm tròn giảm xuống tương ứng với số chẵn liền kề để tính số thửa đất đưa ra đấu giá; (*đảm bảo theo quy định Khoản 2, Điều 4, Quyết định 04/2017/QĐ-UBND*)

- Việc lựa chọn vị trí các thửa đất đưa ra đấu giá: trên cơ sở số lượng thửa đưa ra đấu giá, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá lựa chọn ưu tiên lựa chọn theo thứ tự từ thửa có LK nhỏ đến LK lớn trong cùng một nhóm đến hết số thửa đất đưa ra đấu giá;

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

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 đề xuất thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất; giá thực hiện giao đất, cho thuê đất được xác định là giá khởi điểm của phiên đấu giá lần 02.

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

Đấu giá theo nhóm:

Nhóm 1: từ LK01 đến LK13; từ LK16 đến LK19; từ LK21 đến LK28.

Nhóm 2: gồm LK14; LK15.

Nhóm 3: LK20.

* Giá khởi điểm: 4.000.000đ/m² được phê duyệt tại Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND huyện Thanh Oai

- Quy định về tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Việt nam đồng (gọi tắt là đồng)

*)Nhóm 1: từ LK01 đến LK13; từ LK16 đến LK19; từ LK21 đến LK28.

| STT | Ký hiệu thửa đất | Diện tích (m ²) | Giá khởi điểm (đồng/m ²) | Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ) | Tiền đặt trước (đồng/thửa đất) |
|-----|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1 | LK01 | 87,3 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 2 | LK02 | 80,1 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 3 | LK03 | 84,4 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 4 | LK04 | 84,6 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 5 | LK05 | 92,9 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 6 | LK06 | 82,4 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 7 | LK07 | 77,9 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 8 | LK08 | 93,4 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 9 | LK09 | 79,1 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 10 | LK10 | 79,1 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 11 | LK11 | 78,9 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 12 | LK12 | 78,9 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 13 | LK13 | 89,9 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 14 | LK16 | 92,2 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 15 | LK17 | 79,9 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 16 | LK18 | 93 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 17 | LK19 | 85,2 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 18 | LK21 | 83,5 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 19 | LK22 | 84,1 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |

| | | | | | |
|----|------|------|-----------|---------|------------|
| 20 | LK23 | 84,3 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 21 | LK24 | 84,5 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 22 | LK25 | 84,7 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 23 | LK26 | 84,9 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 24 | LK27 | 94,4 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |
| 25 | LK28 | 92,5 | 4.000.000 | 200.000 | 60.000.000 |

*)Nhóm 2: gồm LK14; LK15

| STT | Ký hiệu thửa đất | Diện tích (m ²) | Giá khởi điểm (đồng/m ²) | Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ) | Tiền đặt trước (đồng/thửa đất) |
|-----|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1 | LK14 | 152,5 | 4.000.000 | 500.000 | 100.000.000 |
| 2 | LK15 | 125,7 | 4.000.000 | 500.000 | 100.000.000 |

*)Nhóm 3: LK20

| STT | Ký hiệu thửa đất | Diện tích (m ²) | Giá khởi điểm (đồng/m ²) | Tiền mua hồ sơ (đồng/hồ sơ) | Tiền đặt trước (đồng/thửa đất) |
|-----|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1 | LK20 | 105,1 | 4.000.000 | 200.000 | 80.000.000 |

Trường hợp người tham gia đấu giá có nhu cầu tham gia đấu giá nhiều thửa đất thì phải nộp tiền đặt trước tương ứng với số thửa đăng ký đấu giá;

Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế thì Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai trả lại khoản tiền đặt trước cho người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

Trường hợp người tham gia đấu giá trúng đấu giá thì số tiền đặt trước được trừ vào số tiền trúng đấu giá phải nộp;

Lưu ý: Khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá không tính lãi kể từ khi nộp tiền đến khi rút khỏi tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai, Khách hàng không phải thanh toán phí ngân hàng khi rút tiền đặt trước ra khỏi tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai;

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

8. Xét điều kiện khách hàng tham gia đấu giá:

- Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của khách hàng được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai phối hợp với Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp thực hiện phiên đấu giá được lựa chọn tổ chức xét duyệt điều kiện khách hàng tham gia đấu giá theo quy định (Điều 7 và khoản 1,2 điều 15, Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của UBND thành phố).

- Khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá là khách hàng đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước đúng thời gian quy định và không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại 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 đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

9. Phương thức, hình thức đấu giá:

Việc thực hiện Đấu giá phiên đấu giá do Đấu giá viên của Đơn vị đấu giá chuyên nghiệp được lựa chọn thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Thành phần chứng kiến mời đại diện của: phòng Tư pháp, Công an huyện, Viện kiểm sát nhân dân huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính – Kế hoạch, UBND xã Xuân Dương.

9.1. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

9.2. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp 01 vòng tại phiên đấu giá. Cụ thể như sau:

9.2.1. Cách thức trả giá và xét giá:

- Tại phiên đấu giá, khách hàng tham gia đấu giá được đơn vị tổ chức đấu giá phát 01 phiếu trả giá. Giá trả tại phiếu trả giá là giá trả cho tất cả các thửa đất đã đăng ký đấu giá. Giá trả hợp lệ phải từ giá khởi điểm trở lên. Nếu giá trả cao hơn phải bằng bội số của bước giá.

Công thức trả giá:

Giá trả hợp lệ = giá khởi điểm + N x bước giá;

N là số tự nhiên = 0, 1, 2, 3

- Nếu giá trả dưới giá khởi điểm là không hợp lệ, vi phạm quy chế, không được xét trúng đấu giá;

- Nếu giá trả cao hơn giá khởi điểm nhưng không tròn bước giá (*phần cao hơn giá khởi điểm không phải là bội số của bước giá*) thì khi xét trúng đấu giá giá trả của khách hàng sẽ được làm tròn theo nguyên tắc tăng thêm cho tròn bước giá gần nhất. Nếu khách hàng không đồng ý làm tròn thì giá trả không hợp lệ, vi phạm quy chế, không được xét trúng đấu giá.

- Nếu giá trả bằng số và chữ không thống nhất với nhau thì lấy giá trả bằng chữ làm giá trả của phiếu trả giá.

9.2.2 Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Đơn vị tổ chức đấu giá ban hành, có giá trị hợp lệ, được điền đầy đủ thông tin gồm giá trả bằng số, giá trả bằng chữ phải ghi đầy đủ chính xác, đã ký, ghi đầy đủ họ tên của người tham gia đấu giá, phiếu còn nguyên vẹn, không tẩy xóa, rách nát, không được viết bằng bút màu đỏ và được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

Phiếu trả giá không đáp ứng đầy đủ các yêu cầu trên là phiếu trả giá không hợp lệ.

Chỉ có phiếu hợp lệ mới được công bố giá trả để xét giá trúng đấu giá.

9.2.3. Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu:

Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu là 15 phút kể từ khi đấu giá viên điều hành công bố bắt đầu thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu.

9.2.4. Mở hòm phiếu và kiểm phiếu:

Khi hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu theo quy định, Đấu giá viên điều hành cho mở hòm phiếu, kiểm phiếu và công bố giá trả của từng phiếu trả giá hợp lệ, việc mở hòm phiếu, kiểm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của đại diện khách hàng tham gia đấu giá, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai và các ngành tham gia giám sát, chứng kiến.

9.2.5. Xác định người trúng đấu giá:

Giá trả của các phiếu trả giá được sắp xếp từ cao xuống thấp:

Người trúng đấu giá là người trả giá hợp lệ cao nhất đối với trường hợp đấu giá theo từng thửa đất;

Người trúng đấu giá được xác định dựa trên tiêu chí: người trả giá hợp lệ cao nhất trở xuống đến khi hết số lượng thửa đất đưa ra đấu giá.

Trường hợp tại một hay nhiều thửa cuối cùng có từ 02 người trở lên trả giá cao bằng nhau và chưa xác định được người trúng đấu giá (gọi là mức giá xét

trúng đấu giá) thì Đấu giá viên sẽ tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng giá tại mức giá xét trúng tại 01 vòng đấu giá phụ để chọn ra người trúng đấu giá cho thửa đất còn lại, giá khởi điểm của vòng đấu giá phụ có giá khởi điểm bằng mức giá xét trúng đấu giá của vòng đấu giá chính cộng với 01 bước giá. Giá trúng đấu giá tại vòng đấu giá phụ là người có giá trả hợp lệ và được lấy từ giá trả cao nhất trở xuống cho đến hết số lượng thửa đất còn lại.

Nếu tại vòng đấu giá phụ vẫn có từ 02 người trở lên của trả giá cao bằng nhau và chưa xác định được người trúng đấu giá cho một hay nhiều thửa đất còn lại thì Đấu giá viên điều hành tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá cho các thửa đất còn lại đó. Mỗi người tham gia đấu giá chỉ được nhận 01 phiếu bốc thăm.

Nếu một trong những khách hàng có giá trị tại mức xét trúng đấu giá của vòng đấu chính không đồng ý đấu giá tiếp tại vòng đấu giá phụ thì Đấu giá viên điều hành không tổ chức vòng đấu giá phụ mà tổ chức bốc thăm giữa những người đó để xác định người trúng đấu giá cho các thửa đất còn lại.

9.2.6. Người trúng đấu giá lựa chọn thửa đất trúng đấu giá:

Sau khi xác định được người trúng đấu giá cho tất các thửa đất đưa ra đấu giá thì Đấu giá viên điều hành cho khách hàng trúng đấu giá lựa chọn thửa đất trúng đấu giá ngay tại phiên đấu giá theo nguyên tắc:

- Người trả giá cao hơn được lựa chọn trước, người trả giá thấp hơn lựa chọn sau.

- Người trúng đấu giá tại vòng đấu giá chính chọn trước, người trúng đấu giá tại vòng phụ chọn sau.

- Nếu cùng trả giá bằng nhau thì tổ chức bốc thăm xác định quyền lựa chọn thửa đất trước;

- Kết thúc phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cấp cho khách hàng trúng đấu giá giấy xác nhận trúng đấu giá trong đó có ghi rõ giá trúng đấu giá và các thửa đất đã lựa chọn trúng đấu giá để người trúng đấu giá có cơ sở thực hiện nghĩa vụ theo quy định.

9.2.7. Biên bản đấu giá:

Diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá, Biên bản đấu giá phải được lập tại Phiên đấu giá và có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, Đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai, thành phần và đại diện người tham gia đấu giá. Biên bản đấu giá là cơ sở để Trung tâm phát triển quỹ đất trình cấp có thẩm

quyên phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Nếu người trúng đấu giá không ký vào biên bản đấu giá được coi như từ chối kết quả trúng đấu giá, không được nhận lại tiền đặt trước.

10. Xử lý các trường hợp phát sinh:

10.1. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Đấu giá viên thực hiện theo khoản 1, Điều 51, Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước;

10.2. Các trường hợp không được xét điều kiện trúng đấu giá:

Người tham gia đấu giá sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Trả giá dưới giá khởi điểm;
- Trả giá cao hơn giá khởi điểm nhưng không làm tròn bước giá và không đồng ý làm tròn bước giá.

- Phiếu đấu giá không hợp lệ.

- Không tham gia phiên đấu giá đầy đủ.

- Không tuân thủ theo sự hướng dẫn của đấu giá viên tại phiên đấu giá.

10.3. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước:

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

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5, điều 9, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

- Không ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3, điều 44 của Luật đấu giá tài sản năm 2016;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá quy định tại phương án này.

- Trường hợp một người trúng đấu giá nhiều thửa trong cùng một nhóm mà người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền tương ứng với toàn bộ số thửa đất trúng

đấu giá, thì bị coi là vi phạm quy chế sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá và tịch thu toàn bộ số tiền đặt trước đối với tất cả những thửa đất trúng đấu giá đó;

11. Chuyển hồ sơ đấu giá:

Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Đơn vị Tổ chức đấu giá tài sản chuyển hồ sơ kết quả trúng đấu giá tài sản gồm: Hồ sơ tham gia đấu giá của các khách hàng, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai để làm cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

12. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 17, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của UBND thành phố).

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản tổ chức đấu giá.

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

Đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; đối với hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

13. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 18, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của UBND thành phố).

13.1. 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 đất theo quy định.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

13.2. Trách nhiệm của người trúng 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.

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

- Khi tiến hành xây dựng: phải xin cấp phép xây dựng theo quy định, xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Liên hệ với các cơ quan chức năng để ký kết hợp đồng sử dụng điện sinh hoạt, sử dụng nước sạch và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong lô đất.

14. Kinh phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

- Kinh phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản cụ thể.

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho UBND huyện Thanh Oai để xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá cho các khách hàng.

- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá bị thu theo quy định.

III. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ:

1. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 19, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của UBND thành phố).

Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá. Việc nộp tiền trúng đấu giá thực hiện theo quy định về việc nộp tiền sử dụng đất.

Thời hạn nộp tiền: Hiện nay UBND thành phố Hà Nội chưa ban hành Quyết định mới thay thế Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 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, tạm thời thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Điều 24 Nghị định số 46/2014/ND-CP và khoản 8, Điều 3 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 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Để đảm bảo quyền, nghĩa vụ của người trúng đấu giá và đảm bảo thu ngân sách địa phương, quy định cụ thể như sau:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền trúng giá đất theo thông báo.

- Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền trúng giá đất còn lại theo thông báo .

Quá thời hạn trên, khi chưa có quy định về thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp trúng đấu giá thì người sử dụng đất chưa nộp đủ tiền trúng đấu giá đất theo thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế; Khi cơ quan có thẩm quyền, UBND thành phố quy định về thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc cho thuê đất, thì Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất sẽ phối hợp với cơ quan thuế điều chỉnh lại thời gian nộp tiền và thông báo mới đến từng khách hàng được biết, Thời gian tối đa được phép chậm nộp theo Thông báo mới của cơ quan thuế nhưng không quá thời gian quy định của cơ quan có thẩm quyền, UBND thành phố quy định về thời gian phải nộp tiền đối với trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất kể từ ngày ban hành Thông báo mới.

2 . Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 20, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của UBND thành phố)

a. Các trường hợp hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản 2016.

b. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trong thời hạn theo Thông báo về thời gian nộp tiền sử dụng đất của Chi cục thuế (như thỏa thuận giữa đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất với người tham gia đấu giá tại phương án này về thời hạn nộp tiền sử dụng đất trên đây) thì bị coi là tự nguyện hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 điều 72 Luật Đấu giá tài sản 2016;

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

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

3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ 100% tiền trúng đấu giá, trong thời hạn không quá 10 ngày, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai liên hệ với đơn vị đo đạc để xác định ranh giới, mốc giới hồ sơ kỹ thuật thửa đất đấu giá; liên hệ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao ranh giới khu đất đấu giá ngoài thực địa (thành phần tham gia bàn giao đất ngoài thực địa gồm: Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Oai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, người trúng đấu giá, UBND xã Xuân Dương và hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ, thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Thanh Oai phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai để trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành. /

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Lê Thị Hà

Số: 2177/QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 25 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc **Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500**
Dự án: Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất Xen Kẹt
thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất Xen Kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội;

Xét Báo cáo số: 126/BC-QLĐT ngày 21/9/2017 của phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án: Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất Xen Kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội và đề nghị của Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Dự án: Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất Xen Kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án: Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất Xen Kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án: Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất khu đất Xen Kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

2. Địa điểm quy hoạch: xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội.

* Khu đất quy hoạch có diện tích $S= 4.699,0 \text{ m}^2$.

- Phía Bắc giáp đê Xuân Dương;
- Phía Nam giáp khu dân cư;
- Phía Đông giáp khu dân cư;
- Phía Tây giáp đê Xuân Dương.

3. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai

- Đại diện chủ đầu tư: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai;

4. Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Kiên Giang.

5. Lý do lập Quy hoạch Tổng mặt bằng:

Huyện Thanh Oai là huyện ngoại thành của Thành phố Hà Nội có tổng diện tích đất tự nhiên 12.385,56ha (theo QĐ phê duyệt QH chung xây dựng huyện Thanh Oai số 4464/QĐ - UBND ngày 17/8/2014). Đây là một trong những huyện đang phát triển của Thành phố, đã có những bước đáng kể đóng góp ngày càng lớn và quan trọng vào mục tiêu phát triển kinh tế- xã hội của Thủ đô Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung.

Xã Xuân Dương huyện Thanh Oai là xã có nền kinh tế phát triển trong huyện, có diện tích 5.46 km², dân số vào năm 1999 khoảng 8.231 người. Trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế xã hội gắn với quá trình hiện đại hóa nông thôn, cụ thể cho từng lĩnh vực của toàn xã, giữ gìn phát huy bản sắc văn hóa tập quán của địa phương, bảo vệ môi trường sinh thái....nhằm đảm bảo tính khả thi và phát triển bền vững, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân nông thôn, tiến tới thu hẹp khoảng cách với cuộc sống đô thị.

Để cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và căn cứ vào tình hình thực tế như trên thì việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng TL1/500 Khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân xã Xuân Dương là rất cần thiết. Thực hiện đúng chủ trương của Đảng và Nhà nước, quản lý quỹ đất trong xã, chống lấn chiếm, sử dụng vào các mục đích phục vụ nhu cầu thiết yếu của dân cư khu vực và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn vốn xây dựng cơ sở hạ tầng nông thôn, phát triển kinh tế địa phương.

6. Các chỉ tiêu Quy hoạch xây dựng:

| Stt | Hạng mục | Đơn vị | Quy hoạch |
|----------|-----------------------------|----------------|-----------|
| I | Đất đai các chỉ tiêu | | |
| | Tổng diện tích quy hoạch | m ² | 4.699,0 |
| 1.1 | Đất đấu giá | m ² | 2.595,9 |
| 1.2 | Đất giao thông nội khu | m ² | 2.103,1 |

7. Các đề xuất về không gian kiến trúc:

7.1. Quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Khu quy hoạch phải gắn chặt với toàn bộ khu vực dân cư hiện trạng và các khu chức năng mới liên kề, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Dân số đảm bảo sức chứa khoảng 112 người.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được tính toán và lựa chọn theo các tiêu chuẩn và quy phạm của Nhà nước, đảm bảo theo bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới.

7.2. Phân khu chức năng quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu đất quy hoạch được phân khu chức năng sử dụng đất như sau:

** Quy mô và tính chất của công trình đất đấu giá:*

- Diện tích đất quy hoạch chia lô là: 2.595,9m². Chiếm 55,2% tổng diện tích đất đề xuất quy hoạch.

- Các ô đất được quy hoạch liền kề chạy theo các trục đường, tạo điều kiện thuận lợi cho đi lại.

- Dự kiến các ô được chia theo trục đường, mặt tiền trung bình 5.0m - 7,0m, chiều dài ô 14,0m đến 18,0m, diện tích mỗi ô khoảng 80,0m² đến 185,0m².

** Giao thông :* Đường giao thông đổ bê tông, hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước thiết kế đầy đủ hoàn chỉnh.

- Hệ thống giao thông bao gồm:

Đường nội bộ:

+ Hệ thống đường nội bộ có diện tích quy hoạch là 2.103,1m² chiếm 44,8% tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch được phân bố chạy trong khu quy hoạch và khu nhà ở có mặt cắt ngang 5,5m, trong đó lòng đường rộng 5,5m vỉa hè 0,00m, mặt đường đổ bê tông đá dăm. Tạo nên một mạng giao thông liền mạch, phân chia ô bàn cờ, rất thuận lợi trong sử dụng và an toàn thoát hoá cũng như vệ sinh môi trường.

+ Đầu nối giao thông hạ tầng kỹ thuật.

Các tuyến đường nội bộ trong khu đấu giá sẽ được đầu nối với trục đường bê tông tiếp giáp phía Nam, Tây Nam và trục đường đê giáp phía Bắc của dự án.

Hệ thống thoát nước sẽ được thu gom chung giữa thoát nước mưa và thoát nước thải rồi đổ về mương hiện trạng phía Đông của khu đấu giá.

Hệ thống cấp điện sẽ được đầu nối với lưới điện hạ thế chạy trên đường trục của thôn.

8. Về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Hệ thống giao thông:

** Nguyên tắc thiết kế:*

- Căn cứ Bản đồ Quy hoạch
- Căn cứ vào các quy trình quy- quy phạm thiết kế đường
- Căn cứ tiêu chuẩn kỹ thuật của đường giao thông (Bán kính, độ dốc, chiều rộng đường, tầm nhìn) dành cho các loại xe, đồng thời dựa trên điều kiện tự nhiên của khu vực.

Xác định điểm khống chế mặt bằng và cao độ. Cụ thể trong bản vẽ gồm các điểm sau: Điểm đầu tuyến, cuối tuyến giao với các đường khác,

- + Chiều dài dốc không quá bé đảm bảo thoát nước dọc đường.
- + Thiết kế độ dốc dọc sao cho độ dốc dọc nhỏ hơn độ dốc dọc lớn nhất $i_{max}=8\%$. Nên thiết kế với độ dốc nhỏ hơn 3% .
- + Đảm bảo xe chạy an toàn, êm thuận, đạt tốc độ yêu cầu, tại các điểm gãy khi hiệu đại số độ dốc $i=>1\%$
- + Các tuyến đường đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch và thiết kế san nền và địa hình hiện trạng.

*** Phương án - quy mô thiết kế :**

- Các tuyến đường trong khu dân cư được thiết kế với kết cấu như sau :
Kết cấu mặt đường (kết cấu áo đường) là bộ phận rất quan trọng của con đường. Chất lượng của nó quyết định chất lượng khai thác về sau và kinh phí của mặt đường chiếm 1 tỉ trọng rất lớn.
- Việc tính toán kết cấu tuân thủ quy trình thiết kế đường bộ: Quy trình thiết kế áo đường cứng 22 TCVN 213-95

Các tham số chọn lựa:

Quy trình tính toán: quy trình thiết kế áo đường cứng 22TCN 213-95

Các tuyến được thiết kế với xe tải trọng trục $Q=10T$

***Nền đất:**

Đối với nền đắp dùng đất đồi cấp III, nền đào là đất tự nhiên. Đất nền quy định của thiết kế đạt độ chặt $K=> 0,95$

Kết cấu đường:

- Kết cấu đảm bảo khai thác tốt, tương xứng với cấp hạng đường.
- + Phù hợp với điều kiện khí hậu, thủy văn.
- + Tận dụng vật liệu tại chỗ.
- + Giá thành xây dựng thấp.
- Mô duyn đàn hồi yêu cầu:
- + Căn cứ vào dự báo nhu cầu vận tải trên tuyến.
- + Căn cứ vào cấp hạng của tuyến đường kiến nghị
- + Căn cứ vào thực tế điều kiện nền đường khu vực xây dựng

- Đối với đường nội bộ : tư vấn thiết kế lựa chọn phương án kết cấu mặt đường cứng như sau:

- + BTXM Mác 250# dày 20cm đá 2x4.
- + Cát đen tạo phẳng dày 5cm
- + Cấp phối đá dăm dày 20cm.
- + Đất đồi cấp III san nền đầm chặt K95.
- Độ dốc ngang mặt đường $i = 2 \%$
- Bề rộng mặt đường tương ứng
- + Mặt cắt 1-1 Rộng 5.5m lòng đường 5,5m vỉa hè 0x 0,0m
- + Tổng diện tích đường giao thông nội bộ: 2.103,1m²
- + Tổng diện tích đường giao thông đối ngoại: 0,0m²

8.2. Hệ thống thoát nước:

1. Tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Nhà xuất bản xây dựng, 1997
- Tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam: TCVN 51-2008: Hệ thống tài liệu thiết kế thoát nước- Mạng lưới bên ngoài - Bản vẽ thi công.
- Căn cứ vào Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
- Tài liệu tham khảo: Cấp thoát nước - GS.Trần Hiếu Nhuệ, Đỗ Hải, ứng Quốc Dũng, NXB Khoa học và kỹ thuật, 1998.
- Bảng tra tính toán thủy lực của GS. TSKH Trần Hữu Uyển nhà xuất bản Xây dựng.

2. Giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước:

Sử dụng hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và thoát nước sinh hoạt . Nước sinh hoạt từ các hộ gia đình sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại mới được xả ra hệ thống thoát nước chung của khu.

a. Vạch tuyến mạng lưới:

- Hệ thống mạng lưới thoát nước được thiết kế bám sát độ dốc địa hình thiết kế san nền của khu theo chế độ tự chảy.
- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thu gom và thoát nước mưa một cách ngắn và nhanh nhất. Đảm bảo thoát nước mưa cho khu và khu vực lân cận.
- Các tuyến thoát chính song song với trục đường chính thoát ra mạng thoát nước hiện có của khu vực.

b. Cấu tạo mạng lưới và sử dụng vật liệu:

- Toàn bộ hệ thống thoát nước là các mương rãnh thoát nước xây gạch (B400) có nắp dẫy BTCT. Độ dốc đường ống thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy $v \geq 0,7m$, $i=0,1\%-0,4\%$.

- Ga thu, ga thăm : Tất cả các hố ga thăm và ga thu đều được xây gạch đặc không nung mác 75#, vữa XM mác 75#, nắp hố ga bằng BTCT có rãnh ghé thu nước mưa trên đường bê tông.

8.3. Hệ thống cấp nước

+ Hiện trạng khu vực đã có nước sạch của nhà máy nên các hộ dân liên hệ đầu nối hệ thống nước sạch hoặc sử dụng nước giếng khoan, giếng khơi khai thác và sử lý tại chỗ.

8.4. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện được đầu từ hệ thống điện hạ thế của xã chạy trên đường trục chính của xã.

- Hệ thống điện hạ áp:

Đối với tuyến cáp từ trạm biến áp đến tủ phân phối tổng của khu thì cáp được đi nổi trên không qua các cột điện hiện có của khu vực bằng là cáp vận xoắn CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC tiết diện từ (4x150) mm²

9. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2017

Điều 2. Trưởng phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định, kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ thiết kế theo Quyết định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất Xen Kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai.

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

Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng, ban: Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai, Chủ tịch UBND xã Xuân Dương và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Lưu VT.(Thăng, 10 bản).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thị Hà

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 416 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi 4.699 m² đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương; giao cho UBND huyện Thanh Oai để thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở

CÔNG VĂN ĐẾN

Ngày 23 tháng 01 năm 2018

Số: 54/2

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính Phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 308./TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 12 tháng 01 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1. Thu hồi 4.699 m² đất (Bốn nghìn sáu trăm chín mươi chín mét vuông) tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai có nguồn gốc là đất công không phải giải phóng mặt bằng do UBND xã Xuân Dương quản lý.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thực hiện dự án được giới hạn bởi các mốc từ M1 đến M63 xác định tại bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Kiên Giang lập tháng 8/2017 được UBND huyện Thanh Oai chấp thuận tại Quyết định số 2177/QĐ-UBND ngày 25/9/2017. Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 12/01/2018.

2. Giao diện tích đất thu hồi tại khoản 1 Điều này cho UBND huyện Thanh Oai để thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở theo Báo cáo kinh tế kỹ thuật đã được UBND huyện Thanh Oai phê duyệt tại Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 17/11/2017.

Trong tổng số 4.699 m² đất, gồm có:

+ 2.595,9 m² đất gồm 4 khu để đấu giá quyền sử dụng đất ở, gồm: Khu 1 (giới hạn bởi các mốc 1 đến 7); Khu 2 (giới hạn bởi các mốc 8 đến 14); Khu 3 (giới hạn bởi các mốc 15 đến 22) và Khu 4 (giới hạn bởi các mốc 23 đến 32)



Kus quyết định Hà
pp

Hình thức sử dụng đất: Đối với UBND huyện Thanh Oai được giao đất không thu tiền sử dụng đất; đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng lâu dài.

+ 2.103,1 m² đất giới hạn từ ranh giới khu đất đến phần diện tích đất đấu giá để làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

Hình thức sử dụng đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất lâu dài.

Điều 2. Căn cứ Điều 1 Quyết định này, UBND huyện Thanh Oai có trách nhiệm:

1. Thực hiện việc thu gom, quản lý, sử dụng có hiệu quả tầng đất canh tác khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất xây dựng công trình theo Chỉ thị số 08/CT-UBND ngày 19/5/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

2. Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để lập hồ sơ bàn giao mốc giới theo quy định;

3. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo báo cáo kinh tế kỹ thuật được duyệt;

4. Hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đăng ký quyền sử dụng đất, lập hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định;

5. Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích xác định tại Điều 1 Quyết định này; thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Sau 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì UBND huyện Thanh Oai được gia hạn sử dụng 24 tháng; hết thời hạn được gia hạn mà UBND huyện Thanh Oai vẫn chưa đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất không đúng nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này thì UBND Thành phố thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND: huyện Thanh Oai, xã Xuân Dương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (để b/c)
- PCT Nguyễn Quốc Hùng;
- VPUB: PCVP Phạm Chí Công; P.ĐT;
- Lưu: VT.

81357 2018-Đ.Minh

128 - 13

Giao gửi: CT PET UBND huyện

- Nông TN MT
- TT PT QĐ
- Nông TC KH

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH
Nguyễn Quốc Hùng

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 308 quyền số: SCT/BS
Ngày: 12 tháng 06 năm 2018

CHỦ TỊCH
Nguyễn Văn Liên

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

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH TÂY ĐÔ

Người tham gia đấu giá:.....

Số CMND/CCCD/HC:.....

Ngày cấp:Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú:

Với lý do không thể có mặt tham gia trực tiếp cuộc đấu giá quyền sử dụng 12 thửa đất tại khu đất xen kẹt thôn Trường Xuân, xã Xuân Dương, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội ngày 30/12/2019, nay tôi:

ỦY QUYỀN CHO

Ông (Bà):

Số CMND/CCCD/HC:.....

Ngày cấp:.....Nơi cấp:

Nội dung ủy quyền:.....

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CMND, giấy ủy quyền ...);
- Trực tiếp tham gia cuộc đấu giá, điền thông tin trả giá vào phiếu trả giá, ký nhận vào danh sách khách hàng trúng đấu giá, biên bản đấu giá trong trường hợp trúng đấu giá.

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

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

Bên ủy quyền

Bên nhận ủy quyền

Xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền

