

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYÊN  
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT



## HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Địa điểm khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng và Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long; Đường vào trường cấp III và Đồng Dừa, thôn Đại Nghiệp; Văn Phòng, thôn Gia Phú; Đình Hàn phía Bắc, thôn Lê Nhuế; Giồng Con lồm, thôn Đồng Cả, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội

(Mở phiên dự kiến 13h30 phút ngày 29/6/2019  
tại Nhà Văn hóa thông tin huyện Phú Xuyên)

**Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:**

1. Thông báo mời tham gia đấu giá.
2. Đơn xin đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu ĐG01).
3. Giấy ủy quyền.
4. Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá.
5. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng.

Hà Nội, năm 2019

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



**ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
(Khu:.....)

Kính gửi:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên;
- Công ty Cổ phần bán đấu giá Đông Á.

Người đăng ký tham gia đấu giá: (Viết chữ in Hoa):.....

Địa chỉ:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Số CMTND (hoặc hộ chiếu):.....do cơ quan cấp.....

cấp ngày... ..tháng... ..năm 201..

Căn cứ thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số 227/TB-PTQĐ ngày 06/6/2019 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên. Sau khi nghiên cứu kỹ hồ sơ mời tham gia đấu giá.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng.....thửa đất tại khu....., huyện Phú Xuyên theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày ...../...../2019, của UBND huyện Phú Xuyên.

Tôi xin cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày ...../...../2019, của UBND huyện Phú Xuyên.

2. Thực hiện nghiêm túc nội quy phiên đấu giá do đơn vị tổ chức phiên đấu giá và tổ chức đấu giá chuyên nghiệp ban hành.

3. Nếu trúng đấu giá, tôi xin thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, đúng theo Phương án đấu giá, các quy định về quản lý đất đai, quy hoạch, quản lý đô thị và các quy định liên quan khác của pháp luật./.

Ngày tháng năm 201

**Người đăng ký tham gia đấu giá**

(ký và ghi rõ họ tên)



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

*Phú Xuyên, ngày..... tháng.....năm 201...*



**GIẤY ỦY QUYỀN**

**Kính gửi:**

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên;
- Công ty Cổ phần bán đấu giá Đông Á.

Tên tổ chức, cá nhân: .....

Giấy CMND số:..... ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ: .....

Điện thoại liên hệ:.....

Người đại diện: .....

Lý do: Do công việc gia đình không thể tham dự trực tiếp được phiên đấu giá QSD đất tại ....., huyện Phú Xuyên nay tôi.

**ỦY QUYỀN CHO:**

Ông (bà): .....

Giấy CMND số:..... ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ: .....

Điện thoại liên hệ:.....

Thay mặt tôi tham dự phiên đấu giá QSD đất tại ....., huyện Phú Xuyên, gồm những công việc sau:

1. Làm thủ tục tham dự phiên đấu giá (*xuất trình CMTND, giấy ủy quyền*).
2. Trực tiếp tham dự phiên đấu giá, điền đầy đủ thông tin, ghi giá, ký nhận vào phiếu tham dự đấu giá.

Ông (Bà)..... có nghĩa vụ thực hiện đúng Nội quy, Quy chế bán đấu giá QSD đất ở khu ....., huyện Phú Xuyên và không được ủy quyền cho người khác và có trách nhiệm thông báo lại kết quả đấu giá cho người ủy quyền./.

**Người được ủy quyền**  
*(Ký, họ tên)*

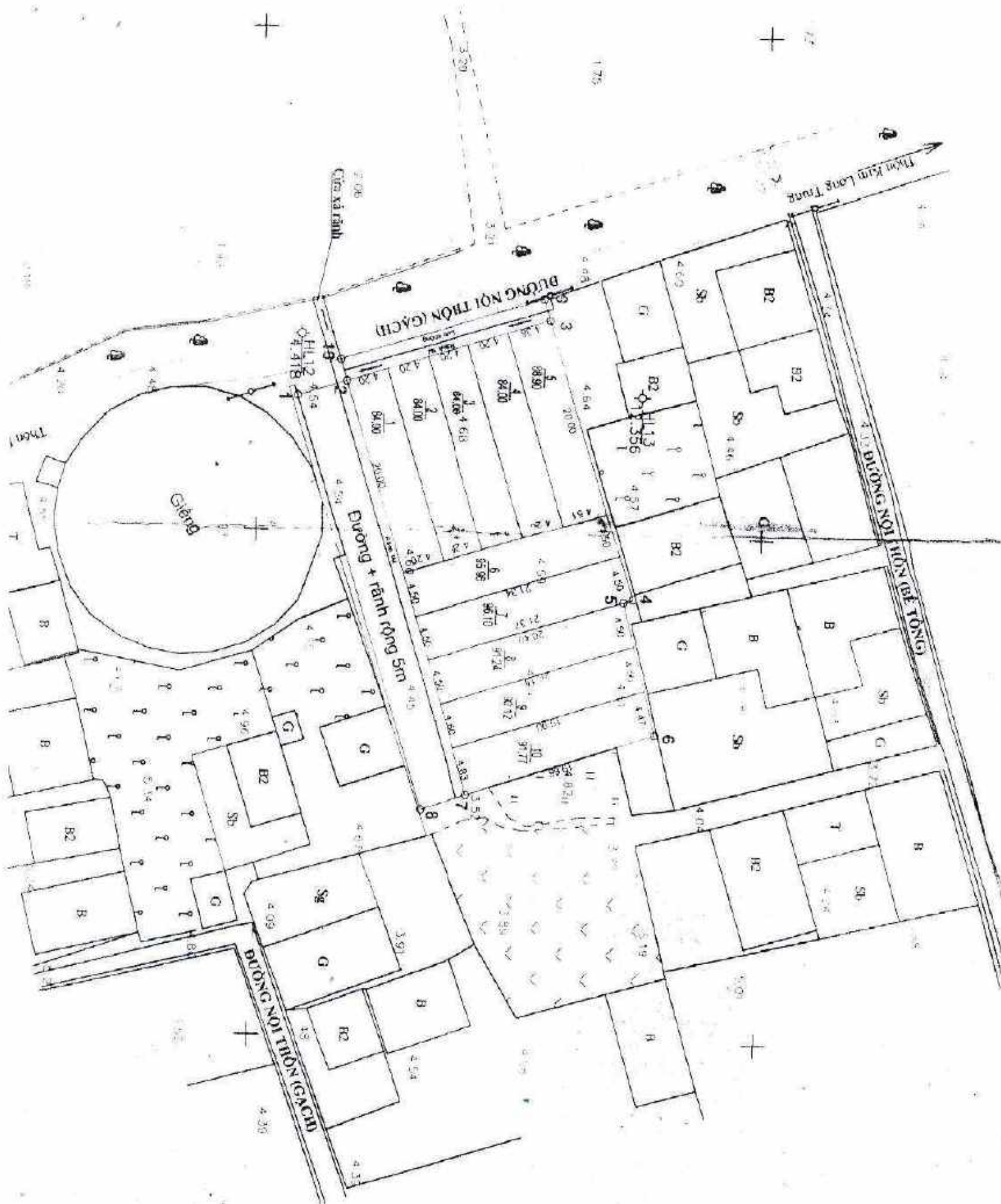
**Người ủy quyền**  
*(Ký, họ tên)*

**Xác nhận của UBND xã**

# QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG

Dự án: KHU ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRIỂN QUỸ BẤT

ĐỊA ĐIỂM: TRƯỜNG TIỂU HỌC CŨ, THÔN KIM LONG THƯỢNG, XÃ HOÀNG LONG





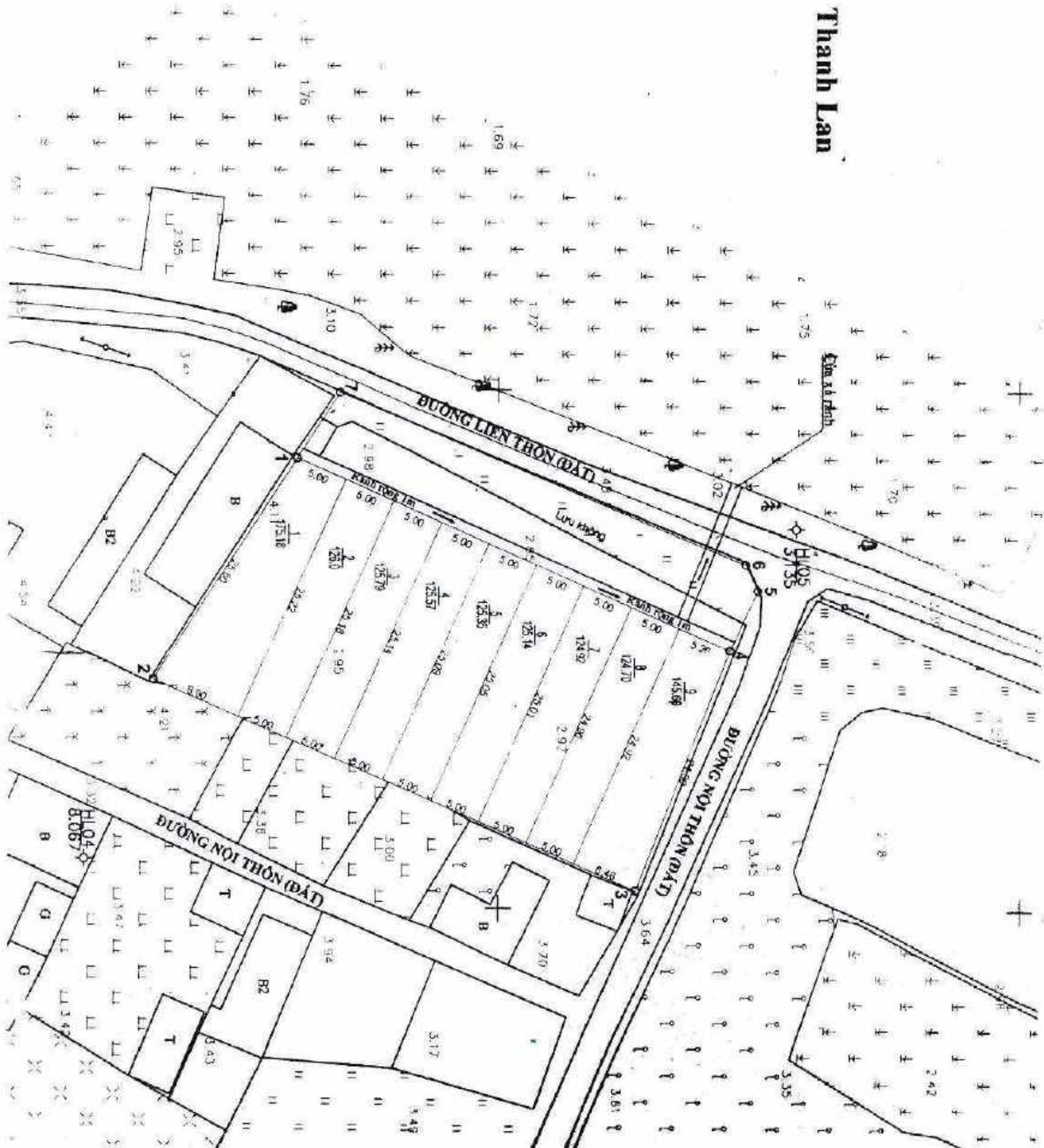
# QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG

Dự án: KHU ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

ĐỊA ĐIỂM: VƯỜN ƯƠM CŨ, THÔN VIÊN HOÀNG, XÃ HOÀNG LÔNG



Thanh Lan



# QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG



AN: XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở KHU ĐƯỜNG VÀO TRƯỜNG CẤP III  
ĐỊA ĐIỂM: THÔN ĐẠI NGHỆP, XÃ TÂN DÂN, HUYỆN PHÚ XUYỀN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

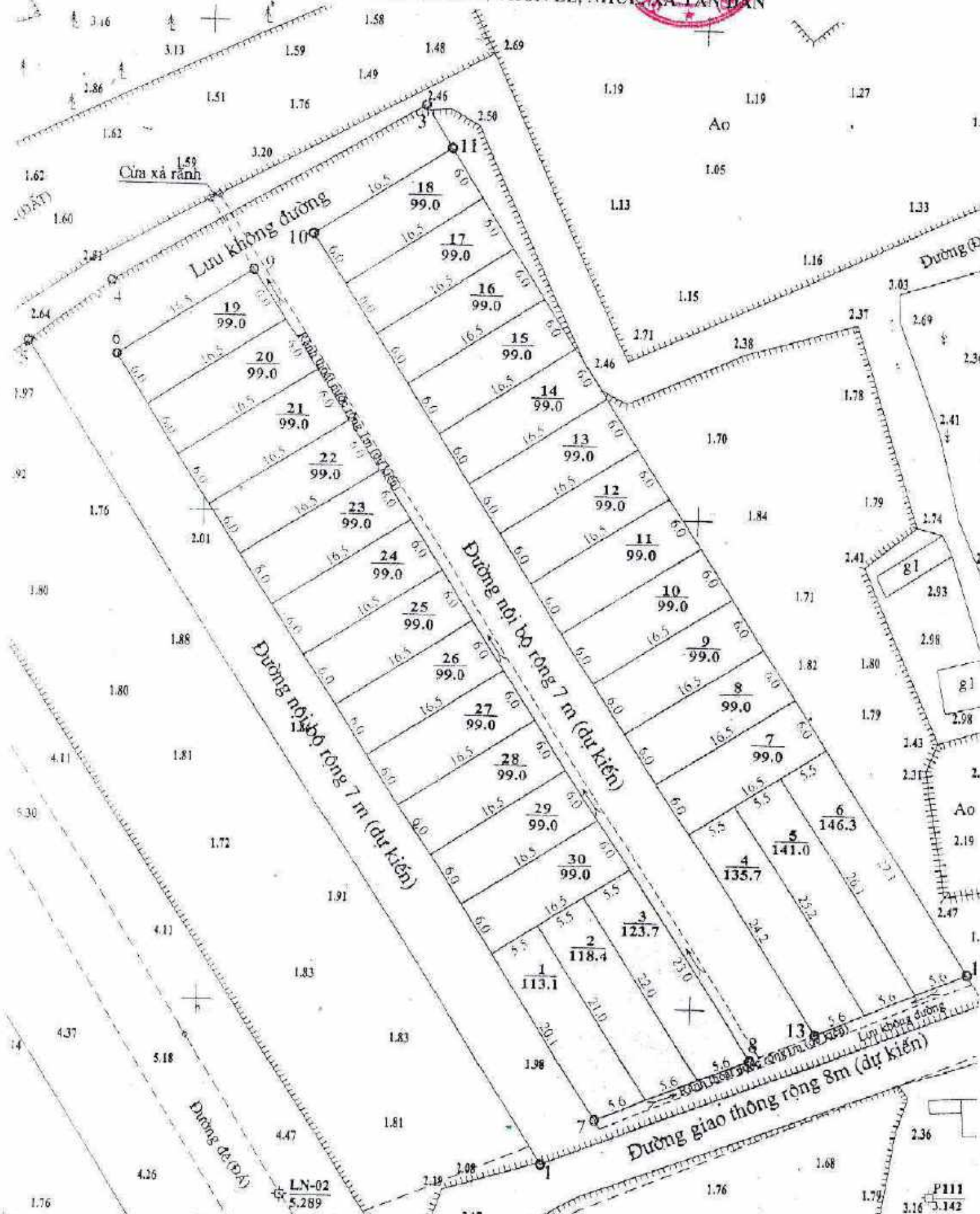




# QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG

Dự án: KHU ĐÀU GIÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

ĐỊA ĐIỂM: ĐÌNH HÀN PHÍA BẮC, THÔN LÊ, NHUỆ XÁ TÂN ĐÀN



LN-02  
5.289

P111  
3.16 3.142







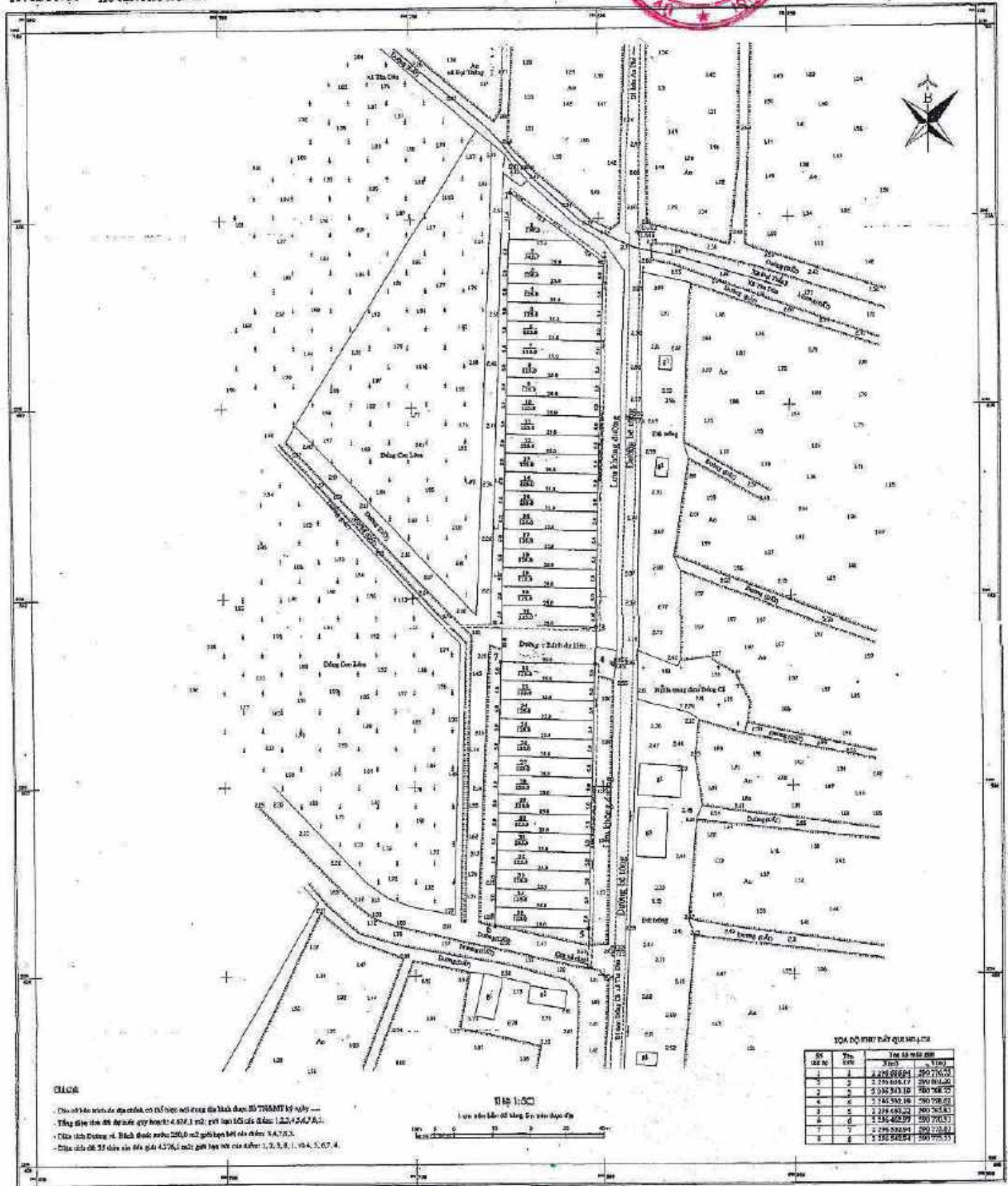


# QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG

ĐIỂM: XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐÃ GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI KHU GIỐNG CÓN LỒM  
ĐỊA ĐIỂM: THÔN ĐÔNG CẢ, XÃ TÂN DÂN, HUYỆN PHÚ XUYỀN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TP. HÀ NỘI - HUYỆN PHÚ XUYỀN

XÃ TÂN DÂN



**Chú thích**

- Theo số 34/2014/Đ-UBND của UBND TP Hà Nội về việc sửa đổi quy định của pháp luật về quy hoạch và xây dựng.
- Tổng diện tích đất quy hoạch: 4.874,1 m<sup>2</sup>, phần loại 15% của diện tích: 1.231,26 m<sup>2</sup>.
- Diện tích Đường số 1: 1.231,26 m<sup>2</sup> (2.000 m<sup>2</sup> phần loại 15% của diện tích: 1.676,9).
- Diện tích đất 33 năm của đất 437% (một phần loại 15% của diện tích: 1.231,26, 1.944, 5.67, 4).

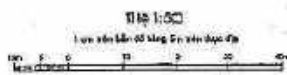


TABLEAU DE RÉCAPITULATIF DES DONNÉES

ST	TH	TỔNG DIỆN TÍCH
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
1	1	4.874,10
2	2	1.231,26
3	3	1.231,26
4	4	1.231,26
5	5	1.231,26
6	6	1.231,26
7	7	1.231,26
8	8	1.231,26

Đã được thông qua ngày 05 tháng 05 năm 2014

Ngày 05 tháng 05 năm 2014  
UBND Quận Đống Đa

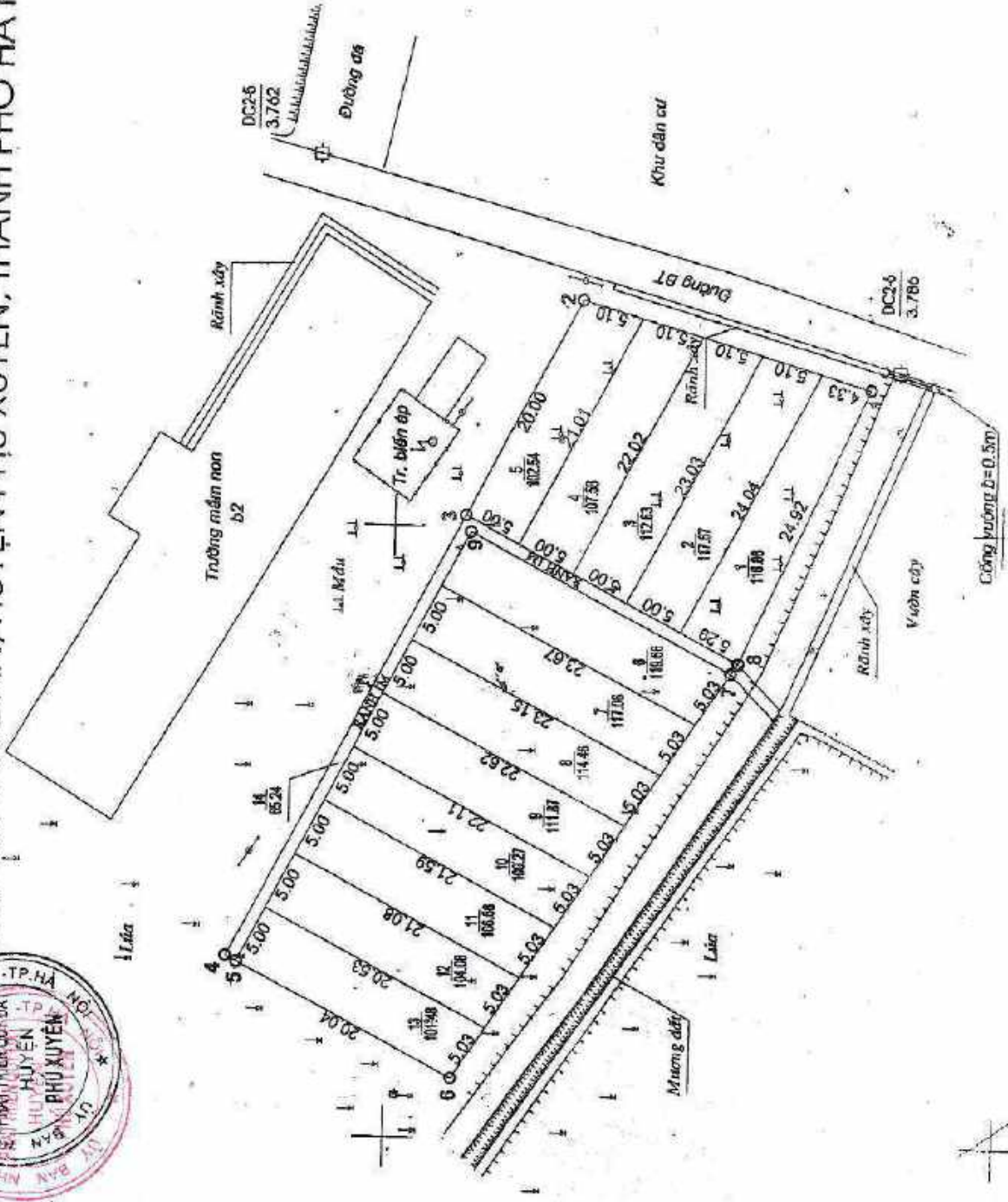
Ngày 05 tháng 05 năm 2014  
TT PT Công an huyện Phú Xuyên

Ngày 05 tháng 05 năm 2014  
Phòng QLDT huyện Phú Xuyên

Ngày 05 tháng 05 năm 2014  
UBND Huyện Phú Xuyên

# QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG

DỰ ÁN: ĐẦU GIẢ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở KHU VƯỜN PHÒNG THÔN GIÀ PHÚ  
ĐIỂM: XÃ TÂN DÂN, HUYỆN PHÚ XUYỀN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI





Số: 46 /QĐ-UBND

Phú Xuyên, ngày 12 tháng 01 năm 2018

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cả, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYÊN**

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 15/6/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ Tướng Chính phủ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; các Thông tư của Bộ Tài chính số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 35/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 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; số 6623/QĐ-UBND ngày 02/12/2015; về việc giao cho UBND huyện Phú Xuyên 4.626m<sup>2</sup> (đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng) tại thôn Đồng Cả, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở;

Căn cứ Quyết định số 5346/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND huyện Phú Xuyên về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các xã Tân Dân, Đại Xuyên, Nam Triều... huyện Phú Xuyên,





Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 17/TTr-PTQĐ ngày 03/1/2018; Báo cáo số /BC- TNMT ngày / /201 của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định phương án đấu giá QSD đất ở tại khu Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cà, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cà, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội “kèm theo Quyết định này”.

**Điều 2.** Căn cứ Điều 1 Quyết định này, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ số lượng đối tượng tham gia đấu giá trong phiên để quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá theo quy định và tiếp tục tổ chức phiên đấu tiếp theo đối với những thửa đất còn lại của khu đất theo phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt.

- Trường hợp giá đất trong khu vực có sự biến động, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổng hợp gửi phòng Tài chính - Kế hoạch thẩm định, trình UBND huyện xem xét điều chỉnh giá khởi điểm theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Thủ trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Tư Pháp; Thanh tra huyện; Chi Cục thuế; Kho bạc Nhà nước; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã Tân Dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- Như điều 2;
- Chủ tịch UBND huyện; (đề b/c)
- Phó Chủ tịch UBND Nguyễn Thế Công;
- Lưu: VT.



Nguyễn Thế Công



**PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu  
Giống Con Lồm, thôn Đồng Cả, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên,  
thành phố Hà Nội.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 12/01/2018  
của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên)*

**PHẦN I  
CÁC THÔNG TIN CHUNG**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Phương án đấu giá này, quy định cụ thể việc đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

**2. Giải thích các thuật ngữ**

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

- *Bước giá*: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

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

- *Tiền đặt trước (tiền cọc)*: Là một khoản tiền nhất định của người tham gia đấu giá phải nộp theo quy định của đơn vị tổ chức (tối thiểu 15% và tối đa không quá 20% giá khởi điểm được duyệt) để xác định trách nhiệm của người tham gia đấu giá.

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

*Người trúng đấu giá*: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- *Phương thức trả giá lên*: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

- Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch: theo quy chế này là đồng tiền Việt Nam (Việt Nam đồng) viết tắt là VN.

**3. Giới thiệu vị trí khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá**

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )
Khu Giồng con Lồm Thôn Đồng Cả	01	109,3	1.900.000	100.000
	02	141,7		
	03	125,0		
	04	125,0		
	05	125,0		
	06	125,0		
	07	125,0		
	08	125,0		
	09	125,0		
	10	125,0		
	11	125,0		
	12	125,0		
	13	125,0		
	14	125,0		
	15	125,0		
	16	125,0		
	17	125,0		
	18	125,0		
	19	125,0		
	20	125,0		
	21	125,0		
	22	125,0		
	23	125,0		
	24	125,0		
	25	125,0		



Khu Giồng con Lỡm Thôn Đồng Cả	26	125,0	1.900.000	100.000
	27	125,0		
	28	125,0		
	29	125,0		
	30	125,0		
	31	125,0		
	32	125,0		
	33	125,0		
	34	125,0		
	35	125,0		
<b>Tổng diện tích đất đấu giá</b>		<b>4.376,1</b>		

(Có sơ đồ kỹ thuật từng thửa đất kèm theo hồ sơ mời đấu giá)

#### 4. Thông tin về quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật về khu đất đấu giá

- Kế hoạch sử dụng đất: khu đất trên đã có quyết định thu hồi và giao đất của UBND thành phố Hà Nội, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khu đất: các khu đất được thiết kế lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và được UBND huyện phê duyệt.

- Khu đất tại Giồng Con Lỡm, thôn Đồng Cả, xã Tân Dân đã được giải phóng mặt bằng, khu đất trên không đầu tư xây dựng hạ tầng, được kết nối với hạ tầng sẵn có tại địa phương.

#### 5. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất

- Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Mục đích: Đất ở tại nông thôn.

- Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài.

## PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### 1. Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở: Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên
- Đơn vị được giao: Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Phương thức lựa chọn theo hình thức chỉ định đơn vị đấu giá chuyên nghiệp.
- Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất trên theo quy định.

### 2. Nguyên tắc, trình tự, hình thức và điều kiện đấu giá

#### 2.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Tuân thủ quy định của pháp luật. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người mua tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản.

- Trình tự đấu giá: Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### 2.2. Hình thức đấu giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng khu có giá khởi điểm như nhau mở và công bố kết quả công khai, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá tối đa là 10 phút. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai và hướng dẫn các nội dung ghi trong phiếu đấu giá.

- Người tham gia đấu giá được đăng ký đấu giá một hoặc nhiều thửa đất nhưng phải nộp các khoản phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng hồ sơ và thửa đất đăng ký đấu giá.

- Một người khi đăng ký mua từ 02 thửa đất trở nên chỉ được bỏ giá một lần cho tất cả các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá có cùng giá khởi điểm.

- Các khu đất trên được đưa ra đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng lô và có giá khởi điểm như nhau, số lượng thửa đất đưa ra đấu giá phải có từ 02 (hai) người trở lên trên một thửa đất, nếu số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì UBND huyện giao Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ số lượng người tham gia đăng ký đấu giá đưa ra số lượng thửa đất cho phù hợp (khi xét những người đủ điều kiện tham gia), đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.



### 2.3. Phương thức đấu giá:

Phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

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

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi đăng Báo kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đấu thầu; đồng thời được thực hiện tại công thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, công thông tin điện tử UBND huyện Phú Xuyên.

- Niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất, tại trụ sở UBND xã Tân Dân và phát trên đài truyền thanh huyện và xã Tân Dân.

Việc thông báo mời tham gia đấu giá, niêm yết công khai hồ sơ mời thầu ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

\* Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thư mời tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt
- Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất, thửa đất
- Đơn đăng ký đấu giá theo mẫu

\* Hồ sơ đăng ký đấu giá gồm:

- Đăng ký tham gia đấu giá theo Mẫu DG 01
- Bản sao giấy CMTND còn thời hạn, sổ hộ khẩu.
- Giấy ủy quyền (nếu có)
- Là tổ chức: bản sao Giấy đăng ký kinh doanh (có bản chính để đối chiếu);
- Hồ sơ dự đấu giá được nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để kiểm tra điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định hiện hành của Pháp luật.

### 4. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

\* *Đối tượng được tham gia đấu giá:* thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013;

\* *Các trường hợp không được tham gia đấu giá:*

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



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

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

### **5. Quy định về tiền bán hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước**

- Tiền bán hồ sơ tại khu khu Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cà là: 200.000đ/01 bộ.

*Tiền bằng chữ: (Hai trăm nghìn đồng chẵn trên bộ hồ sơ).*

- Tiền đặt trước tại khu khu Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cà là: 36.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng trên một thửa đất./.*

- Người trúng đấu giá được trừ số tiền đặt trước vào tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

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

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

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

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

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

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

Người tham gia đấu giá có hành vi bị coi là vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ bị xử lý không trả khoản tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách người tham gia đấu giá để tiến hành xét giá trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước bị xử lý này đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

### **6. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá**

*\* Quyền:*

- Được cung cấp đầy đủ thông tin về khu đất đấu giá và đi kiểm tra thực địa khu đất đấu giá.

- Được tham dự phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá này.

- Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.



**\* Trách nhiệm:**

- Mua hồ sơ do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành, số lượng đăng ký thừa đất đấu giá tương ứng với số lượng mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định.

- Nộp tiền phí tham gia và đặt trước (đặt cọc) theo quy định.

- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham dự phiên đấu giá.

- Chấp hành Quy chế và nội quy phiên đấu giá.

**7. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát phiên**

- Việc xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá ghi thành phần tham dự phải ký tên xác nhận và lưu trữ trong hồ sơ. Chỉ thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tại đơn vị tổ chức và đơn vị thực hiện không quá 05 ngày (Biên bản và kết quả xét điều kiện tham dự đấu giá, danh sách phải được bảo quản theo chế độ mật).

- Giám sát thực hiện phiên đấu giá: Tùy từng trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên mời đại diện cơ quan Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, UBND xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá.

**8. Mở phiên đấu giá, cách thức bỏ giá và xác định người trúng đấu giá, xử lý trường hợp sau khi công bố kết quả**

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

- Đấu giá viên được giao nhiệm vụ điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần tham dự phiên đấu giá.

- Thông báo nội quy phiên đấu giá.

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

- Giới thiệu khu đất đấu giá.

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

- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, các nhân đấu giá.

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

- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.

**\* Cách thức bỏ giá:**

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, điền đầy đủ các thông tin theo yêu cầu vào phiếu trả giá, trả giá dự đấu giá được tính cho 01m<sup>2</sup> đất. Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành có đóng dấu treo cửa đơn vị.

- Thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá tối đa là 10 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu viết phiếu đấu giá.



**Ví dụ:**

*Giá trả hợp lệ:* là giá trả phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với quy định về bước giá.

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

- Giá trả hợp lệ của lô đất đấu giá tại khu Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cà, xã Tân Dân giá khởi điểm là: 1.900.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 1 → Giá trả hợp lệ = 1.900.000 + 1 x 100.000 = 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 2 → Giá trả hợp lệ = 1.900.000 + 2 x 100.000 = 2.100.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 3 → Giá trả hợp lệ = 1.900.000 + 3 x 100.000 = 2.200.000 đồng/m<sup>2</sup>

n.....

**\* Xác định người trúng đấu giá:**

- Việc xác định người trúng đấu giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá, trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ (*giá bỏ hợp lệ là giá không thấp hơn giá khởi điểm*) trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá.

- Người trúng đấu giá: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

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

- Việc xác định người trúng đấu giá theo nguyên tắc người trả giá cao nhất hợp lệ được chọn trước các thửa đất và lần lượt cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá.

**\* Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá:**

- Giá bỏ hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất ghi trong phiếu dự đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm được quy định tại quy chế này;

- Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền bỏ giá bằng số và bằng chữ thì số tiền bỏ giá bằng chữ được xét là số tiền bỏ giá của người tham gia đấu giá. Nếu người tham gia đấu giá bỏ giá cao hơn giá khởi điểm, nhưng do chọn sai bước giá thì giá đấu sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng cho phù hợp với bước giá. Nếu người đấu giá không chấp thuận cách làm tròn như vậy thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá. Khoản tiền đặt trước trong trường hợp này sẽ không được trả lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước;

- Trường hợp 01 thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau và là giá trả đúng quy chế, thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn người trúng đấu giá, giá khởi điểm tiếp theo được tính là giá bỏ cao nhất bằng nhau lần bỏ trước, nếu tất cả những người đó không đồng ý bỏ tiếp thì cho những người đó bốc thăm chọn ra người trúng đấu giá;



- Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận quyền trúng đấu giá trước khi đấu giá viên công bố kết quả kết thì người tham gia đấu giá bị tước quyền tham gia đấu giá và mất khoản tiền đặt trước.

- Trường hợp số lượng thửa đất còn lại nhỏ hơn số người bỏ giá bằng nhau hợp lệ thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

### **9. Giá trúng đấu giá và số tiền trúng đấu giá**

\* Giá trúng đấu giá:

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí là có phiếu dự đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ, giá bỏ hợp lệ được quy định không thấp hơn giá khởi điểm;

- Trường hợp đấu giá nhiều thửa đất cùng một lúc người trả giá được xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp, người trả giá cao nhất được chọn trước thửa đất tùy ý cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá;

- Việc lựa chọn vị trí thửa đất được thực hiện tại chỗ trên bản đồ chia thửa đất ngay sau khi công bố kết quả đấu giá.

- Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

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

- Trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo kết quả thực hiện phiên đấu giá về UBND huyện qua phòng Tài nguyên & Môi trường kèm theo hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và thẩm định hồ sơ, trình UBND huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

\* Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất với các nội dung chính sau:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

- Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) được quyết định trúng đấu giá;

- Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

### **11. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá**

\* Quyền:

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

- Được 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;

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





**\* Trách nhiệm:**

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá cho tổ chức đấu giá theo quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư, kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

**12. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.
- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất.
- Căn cứ thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp bằng tiền mặt (VNĐ) vào tài khoản 3511.0.1113537.00000 tại kho bạc Nhà nước huyện Phú Xuyên.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước, tiền thuê đất tại cơ quan thuế và sao nộp chúng từ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hướng dẫn các thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

**13. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

- \* Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất:
  - Sau khi hết hạn 20 ngày kể từ khi người trúng đấu giá nhận được thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. (tùy trường hợp bất khả kháng phải có đơn được cấp có thẩm quyền xác nhận).
  - Người trúng đấu giá không được trả lại khoản tiền đặt trước, số tiền đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.
  - Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo phòng Tài nguyên - Môi trường, trình UBND huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

**14. 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 số tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Phú Xuyên để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất.
- Sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND xã có đất đấu giá tổ chức bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.



## 15. Xử lý vi phạm

- Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện nhưng không có mặt tại phiên đấu giá hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá và người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước dự đấu giá.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

- Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

- Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo; Luật đất đai, Luật dân sự và các quy định hiện hành của nhà nước.

### Điều 16: Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án đấu giá này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi hoặc bổ sung, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp trình UBND huyện xem xét, quyết định./

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



Nguyễn Thế Công

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYỀN**

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 15/6/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ Tướng Chính phủ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; các Thông tư của Bộ Tài chính số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 35/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 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; số 5311/QĐ-UBND ngày 29/8/2013; về việc thu hồi 1.507,1m<sup>2</sup> đất tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên; giao cho UBND huyện Phú Xuyên thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở;

Căn cứ Quyết định số 5346/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND huyện Phú Xuyên về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các xã Tân Dân, Đại Xuyên, Nam Triều... huyện Phú Xuyên;





Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số /TTr-PTQĐ ngày / /201 ; Báo cáo số /BC- TNMT ngày / /201 của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định phương án đấu giá QSD đất ở tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội “kèm theo Quyết định này”.

**Điều 2.** Căn cứ Điều 1 Quyết định này, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ số lượng đối tượng tham gia đấu giá trong phiên để quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá theo quy định và tiếp tục tổ chức phiên đấu tiếp theo đối với những thửa đất còn lại của khu đất theo phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt.

- Trường hợp giá đất trong khu vực có sự biến động, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổng hợp gửi phòng Tài chính - Kế hoạch thẩm định, trình UBND huyện xem xét điều chỉnh giá khởi điểm theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Thủ trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Tư Pháp; Thanh tra huyện; Chi Cục thuế; Kho bạc Nhà nước; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã Tân Dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- Như điều 2;
- Chủ tịch UBND huyện; (đề b/c)
- Phó Chủ tịch UBND Nguyễn Thế Công;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Thế Công

**PHƯƠNG ÁN**

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên)*

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Phương án đấu giá này, quy định cụ thể việc đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

**2. Giải thích các thuật ngữ**

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

- *Bước giá*: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

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

- *Tiền đặt trước (tiền cọc)*: Là một khoản tiền nhất định của người tham gia đấu giá phải nộp theo quy định của đơn vị tổ chức (tối thiểu 15% và tối đa không quá 20% giá khởi điểm được duyệt) để xác định trách nhiệm của người tham gia đấu giá.

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

*Người trúng đấu giá*: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

- *Phương thức trả giá lên*: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

- *Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch*: theo quy chế này là đồng tiền Việt Nam (Việt Nam đồng) viết tắt là VN.



### 3. Giới thiệu vị trí khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Khu Văn Phòng Thôn Gia Phú</b>	01	116,86	<b>1.500.000</b>	<b>100.000</b>
	02	117,67		
	03	112,63		
	04	107,58		
	05	102,54		
	06	119,66		
	07	117,06		
	08	114,46		
	09	111,87		
	10	109,27		
	11	106,68		
	12	104,08		
	13	101,48		
<b>Tổng diện tích đất đấu giá</b>		<b>1441,84</b>		

(Có sơ đồ kỹ thuật từng thửa đất kèm theo hồ sơ mời đấu giá)

#### 4. Thông tin về quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật về khu đất đấu giá

- Kế hoạch sử dụng đất: khu đất trên đã có quyết định thu hồi và giao đất của UBND thành phố Hà Nội, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khu đất: các khu đất được thiết kế lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và được UBND huyện phê duyệt.

- Khu đất tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú, xã Tân Dân đã được giải phóng mặt bằng, khu đất trên được thực hiện đầu tư xây dựng HFKT như san nền, xây hố ga và rãnh thoát nước.

#### 5. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất

- Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Mục đích: Đất ở tại nông thôn.

- Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài.

## PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### 1. Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở: Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên
- Đơn vị được giao: Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Phương thức lựa chọn theo hình thức chỉ định đơn vị đấu giá chuyên nghiệp.
- Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất trên theo quy định.

### 2. Nguyên tắc, trình tự, hình thức và điều kiện đấu giá

#### 2.1. Nguyên tắc đấu giá:

- Tuân thủ quy định của pháp luật, Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người mua tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản.

- Trình tự đấu giá: Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### 2.2. Hình thức đấu giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng khu có giá khởi điểm như nhau mở và công bố kết quả công khai, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá tối đa là 10 phút. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai và hướng dẫn các nội dung ghi trong phiếu đấu giá.

- Người tham gia đấu giá được đăng ký đấu giá một hoặc nhiều thửa đất nhưng phải nộp các khoản phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng hồ sơ và thửa đất đăng ký đấu giá.

- Một người khi đăng ký mua từ 02 thửa đất trở nên chỉ được bỏ giá một lần cho tất cả các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá có cùng giá khởi điểm.

- Các khu đất trên được đưa ra đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng lô và có giá khởi điểm như nhau, số lượng thửa đất đưa ra đấu giá phải có từ 02 (hai) người trở lên trên một thửa đất, nếu số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì UBND huyện giao Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ số lượng người tham gia đăng ký đấu giá đưa ra số lượng thửa đất cho phù hợp (khi xét những người đủ điều kiện tham gia), đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.



### 2.3. Phương thức đấu giá:

Phương thức trả giá lên được thực hiện như sau:

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

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

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi đăng Báo kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đấu thầu; đồng thời được thực hiện tại cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, cổng thông tin điện tử UBND huyện Phú Xuyên.

- Niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất, tại trụ sở UBND xã Tân Dân và phát trên đài truyền thanh huyện và xã Tân Dân.

Việc thông báo mời tham gia đấu giá, niêm yết công khai hồ sơ mời thầu ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

\* Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thư mời tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt
- Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất, thửa đất,
- Đơn đăng ký đấu giá theo mẫu

\* Hồ sơ đăng ký đấu giá gồm:

- Đăng ký tham gia đấu giá theo Mẫu DG 01
- Bản sao giấy CMTND còn thời hạn, sổ hộ khẩu.
- Giấy ủy quyền (nếu có)
- Là tổ chức: bản sao Giấy đăng ký kinh doanh (*có bản chính để đối chiếu*);
- Hồ sơ dự đấu giá được nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để kiểm tra điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định hiện hành của Pháp luật.

### 4. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

\* *Đối tượng được tham gia đấu giá:* thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013;



*\* Các trường hợp không được tham gia đấu giá:*

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

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

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

**5. Quy định về tiền bán hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước**

- Tiền bán hồ sơ tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú là: 100.000đ/01 bộ.

*Tiền bằng chữ: (Một trăm nghìn đồng chẵn trên bộ hồ sơ).*

- Tiền đặt trước tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú là: 27.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu đồng trên một thửa đất./.)*

- Người trúng đấu giá được trừ số tiền đặt trước vào tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

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

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

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

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

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

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

Người tham gia đấu giá có hành vi bị coi là vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ bị xử lý không trả khoản tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách người tham gia đấu giá để tiến hành xét giá trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước bị xử lý này đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

**6. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá**

*\* Quyền:*

- Được cung cấp đầy đủ thông tin về khu đất đấu giá và đi kiểm tra thực địa khu đất đấu giá.

- Được tham dự phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá này.



- Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

**\* Trách nhiệm:**

- Mua hồ sơ do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành, số lượng đăng ký thừa đất đấu giá tương ứng với số lượng mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định.

- Nộp tiền phí tham gia và đặt trước (đặt cọc) theo quy định.

- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham dự phiên đấu giá.

- Chấp hành Quy chế và nội quy phiên đấu giá.

**7. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát phiên**

- Việc xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá ghi thành phần tham dự phải ký tên xác nhận và lưu trữ trong hồ sơ. Chỉ thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tại đơn vị tổ chức và đơn vị thực hiện không quá 05 ngày (Biên bản và kết quả xét điều kiện tham dự đấu giá, danh sách phải được bảo quản theo chế độ mật).

- Giám sát thực hiện phiên đấu giá: Tùy từng trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên mời đại diện cơ quan Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, UBND xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá.

**8. Mở phiên đấu giá, cách thức bỏ giá và xác định người trúng đấu giá, xử lý trường hợp sau khi công bố kết quả**

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

- Đấu giá viên được giao nhiệm vụ điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần tham dự phiên đấu giá.

- Thông báo nội quy phiên đấu giá.

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

- Giới thiệu khu đất đấu giá.

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

- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, các nhân đấu giá.

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

- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.

**\* Cách thức bỏ giá:**

- Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, điền đầy đủ các thông tin theo yêu cầu vào phiếu trả giá, trả giá dự đấu giá được tính cho 01m<sup>2</sup> đất. Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành có đóng dấu treo của đơn vị.

- Thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá tối đa là 10 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu viết phiếu đấu giá.



### Ví dụ:

*Giá trả hợp lệ:* là giá trả phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với quy định về bước giá.

- Giá trả hợp lệ của lô đất đấu giá tại khu Văn Phòng, thôn Gia Phú, xã Tân Dân giá khởi điểm là: 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>

$n = 1 \longrightarrow$  Giá trả hợp lệ = 1.500.000 + 1 x 100.000 = 1.600.000 đồng/m<sup>2</sup>

$n = 2 \longrightarrow$  Giá trả hợp lệ = 1.500.000 + 2 x 100.000 = 1.700.000 đồng/m<sup>2</sup>

$n = 3 \longrightarrow$  Giá trả hợp lệ = 1.500.000 + 3 x 100.000 = 1.800.000 đồng/m<sup>2</sup>

$n \dots\dots\dots$

\* Xác định người trúng đấu giá:

- Việc xác định người trúng đấu giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá, trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ (*giá bỏ hợp lệ là giá không thấp hơn giá khởi điểm*) trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá.

- Người trúng đấu giá: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

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

- Việc xác định người trúng đấu giá theo nguyên tắc người trả giá cao nhất hợp lệ được chọn trước các thửa đất và lần lượt cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá.

\* Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá:

- Giá bỏ hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất ghi trong phiếu dự đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm được quy định tại quy chế này;

- Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền bỏ giá bằng số và bằng chữ thì số tiền bỏ giá bằng chữ được xét là số tiền bỏ giá của người tham gia đấu giá. Nếu người tham gia đấu giá bỏ giá cao hơn giá khởi điểm, nhưng do chọn sai bước giá thì giá đấu sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng cho phù hợp với bước giá. Nếu người đấu giá không chấp thuận cách làm tròn như vậy thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá. Khoản tiền đặt trước trong trường hợp này sẽ không được trả lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước;

- Trường hợp 01 thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau và là giá trả đúng quy chế, thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn người trúng đấu giá, giá khởi điểm tiếp theo được tính là giá bỏ cao nhất bằng nhau lần bỏ trước, nếu tất cả những người đó không đồng ý bỏ tiếp thì cho những người đó bốc thăm chọn ra người trúng đấu giá;

- Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận quyền trúng đấu giá trước khi đấu giá viên công bố kết quả kết thì người tham gia đấu giá bị tước quyền tham gia đấu giá và mất khoản tiền đặt trước.



- Trường hợp số lượng thửa đất còn lại nhỏ hơn số người bỏ giá bằng nhau hợp lệ thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

### **9. Giá trúng đấu giá và số tiền trúng đấu giá**

\* **Giá trúng đấu giá:**

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí là có phiếu dự đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ, giá bỏ hợp lệ được quy định không thấp hơn giá khởi điểm;

- Trường hợp đấu giá nhiều thửa đất cùng một lúc người trả giá được xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp, người trả giá cao nhất được chọn trước thửa đất tùy ý cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá;

- Việc lựa chọn vị trí thửa đất được thực hiện tại chỗ trên bản đồ chia thửa đất ngay sau khi công bố kết quả đấu giá.

- Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

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

- Trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo kết quả thực hiện phiên đấu giá về UBND huyện qua phòng Tài nguyên & Môi trường kèm theo hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và thẩm định hồ sơ, trình UBND huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

\* Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất với các nội dung chính sau:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

- Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) được quyết định trúng đấu giá;

- Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

### **11. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá**

\* **Quyền:**

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

- Được 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;

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

\* **Trách nhiệm:**

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá cho tổ chức đấu giá theo quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất;



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

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

### **12. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất.

- Căn cứ thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp bằng tiền mặt (VNĐ) vào tài khoản 3511.0.1113537.00000 tại kho bạc Nhà nước huyện Phú Xuyên.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước, tiền thuê đất tại cơ quan thuế và sao nộp chứng từ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hướng dẫn các thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

### **13. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

\* Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất:

- Sau khi hết hạn 20 ngày kể từ khi người trúng đấu giá nhận được thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. *(tùy trường hợp bất khả kháng phải có đơn được cấp có thẩm quyền xác nhận).*

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

- Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo phòng Tài nguyên - Môi trường, trình UBND huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

### **14. 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 số tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Phú Xuyên để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất.

- Sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND xã có đất đấu giá tổ chức bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

### **15. Xử lý vi phạm**

- Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện nhưng không có mặt tại phiên đấu giá hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá và



người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước dự đấu giá.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

- Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

- Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo; Luật đất đai, Luật dân sự và các quy định hiện hành của nhà nước.

#### **Điều 16: Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án đấu giá này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi hoặc bổ sung, Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp tục tổng hợp, báo cáo UBND huyện xem xét, quyết định. *ĐHL*

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



Nguyễn Thế Công

Số: 154/QĐ-UBND

Phú Xuyên, ngày 06 tháng 7 năm 2018

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp; khu Đường Cái, thôn Thường Liễu, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội

#### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYÊN

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 15/6/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ Tướng Chính phủ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 4/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; các thông tư của Bộ Tài chính số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 5909/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 về việc thu hồi 1.574,2m<sup>2</sup> đất tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên; số 5978/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 về việc thu hồi 4.995,6m<sup>2</sup> đất tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên giao cho UBND huyện Phú Xuyên để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất ở; số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 35/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 ban hành Quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Phú Xuyên số 154/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.





Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 253 /TTr-PTQĐ ngày 02/7/2018; Báo cáo số 91/BC- TNMT ngày 05/7/2018 của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định phương án đấu giá QSD đất ở tại khu Đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp; khu Đường Cái, thôn Thường Liễu, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp; khu Đường Cái, thôn Thường Liễu, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội “kèm theo Quyết định này”.

**Điều 2.** Căn cứ Điều 1 Quyết định này, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ số lượng đối tượng tham gia đấu giá trong phiên để quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá theo quy định và tiếp tục tổ chức phiên đấu tiếp theo đối với những thửa đất còn lại của khu đất theo phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt.

- Trường hợp giá đất trong khu vực có sự biến động, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổng hợp gửi phòng Tài chính-Kế hoạch thẩm định, trình UBND huyện xem xét điều chỉnh giá khởi điểm theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Thủ trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Tư Pháp; Thanh tra huyện; Chi Cục thuế; Kho bạc Nhà nước; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã Tân Dân và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND huyện; (đề b/c)
- Phó Chủ tịch UBND Nguyễn Thế Công;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Thế Công



## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp; khu Đường Cái, thôn Thường Liễu, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, TP. Hà Nội.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 881/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên)*

## PHẦN I CÁC THÔNG TIN CHUNG

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Phương án đấu giá này, quy định cụ thể việc đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

### **Điều 2. Giải thích các thuật ngữ**

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

2. Bước giá: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

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

4. Tiền đặt trước (tiền cọc): Là một khoản tiền nhất định của người tham gia đấu giá phải nộp theo quy định của đơn vị tổ chức (tối thiểu 15% và tối đa không quá 20% giá khởi điểm được duyệt) để xác định trách nhiệm của người tham gia đấu giá.

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

6. Người trúng đấu giá: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. Phương thức trả giá lên: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

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



**Điều 3. Giới thiệu vị trí khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá**

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )
Lô I khu đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp	09	102,0	8.000.000	
	10	102,0		
	11	102,0		
	12	102,0		
	13	102,0		
	14	102,0		
	15	102,0		
	16	102,0		
	17	102,0		
	18	102,0		
Lô II khu đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp	19	102,0	5.000.000	200.000
	20	102,0		
	21	122,1		
	22	120,3		
	23	118,5		
	24	116,7		
	25	114,6		
	26	112,5		
	27	109,5		
	28	105,3		
	29	101,1		
	30	96,9		
36	95,1			
38	98,7			
39	100,2			
40	101,7			
<b>Diện tích đất đấu giá</b>		<b>2.737,2</b>		

<b>Khu Đường Cái, thôn Thường Liễu</b>	01	129,2	<b>2.000.000</b>	<b>100.000</b>
	02	95,0		
	03	95,0		
	04	95,0		
	05	95,0		
	06	95,0		
	07	95,0		
	08	95,0		
	09	95,0		
	10	95,0		
	11	95,0		
	12	104,5		
	13	104,5		
	14	104,5		
	15	104,5		
<b>Diện tích đất đấu giá</b>		<b>1.497,2</b>		

*(Có sơ đồ kỹ thuật từng thửa đất kèm theo hồ sơ mời đấu giá)*

#### **Điều 4. Thông tin về quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật về khu đất đấu giá**

1. Kế hoạch sử dụng đất: khu đất trên đã có quyết định thu hồi và giao đất của UBND thành phố Hà Nội, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khu đất: các khu đất được thiết kế lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và được UBND huyện phê duyệt.

3. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Khu đất tại khu Đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng HTKT như san nền, đường giao thông nội bộ, rãnh thoát nước, hố ga, khu đất trên được kết nối với hạ tầng sẵn có trong khu dân cư liền kề tại địa phương.

3.2. Khu đất tại khu Đường Cái, thôn Thường Liễu, xã Tân Dân đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng HTKT như san nền, rãnh thoát nước, hố ga và được kết nối với hạ tầng sẵn có trong khu dân cư liền kề tại địa phương.

#### **Điều 5. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất**

1. Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Mục đích: Đất ở tại nông thôn.

3. Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài.



## PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### **Điều 6. Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

- Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở: Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên
- Đơn vị được giao: Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Phương thức lựa chọn theo hình thức chỉ định đơn vị đấu giá chuyên nghiệp.
- Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất trên theo quy định.

### **Điều 7. Nguyên tắc, trình tự, hình thức và điều kiện đấu giá**

#### **1. Nguyên tắc đấu giá:**

a. Tuân thủ quy định của pháp luật. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người mua tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản.

b. Trình tự đấu giá: Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### **2. Hình thức đấu giá:**

a. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng khu có giá khởi điểm như nhau mở và công bố kết quả công khai, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá tối đa là 10 phút. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai và hướng dẫn các nội dung ghi trong phiếu đấu giá.

b. Người tham gia đấu giá được đăng ký đấu giá một hoặc nhiều thửa đất nhưng phải nộp các khoản phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng hồ sơ và thửa đất đăng ký đấu giá.

c. Một người khi đăng ký mua từ 02 thửa đất trở nên chỉ được bỏ giá một lần cho tất cả các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá có cùng giá khởi điểm.

d. Các khu đất trên được đưa ra đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng lô và có giá khởi điểm như nhau, số lượng thửa đất đưa ra đấu giá phải có từ 02 (hai) người trở lên trên một thửa đất, nếu số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì UBND huyện giao Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ số lượng người tham gia đăng ký đấu giá đưa ra số lượng thửa đất cho phù hợp (*khi xét những người đủ điều kiện tham gia*), đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.



### 3. Phương thức đấu giá:

a. Phương thức trả giá lên được thực hiện như sau: Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

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

1. Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi đăng Báo kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đầu thầu; đồng thời được thực hiện tại công thông tin điện tử Sở Tài nguyên-Môi trường, công thông tin điện tử UBND huyện Phú Xuyên.

2. Niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất, tại trụ sở UBND xã Tân Dân và phát trên đài truyền thanh huyện và xã Tân Dân.

3. Việc thông báo mời tham gia đấu giá, niêm yết công khai hồ sơ mời thầu ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

a. Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt
- Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất, thửa đất,
- Đơn đăng ký đấu giá theo mẫu

b. Hồ sơ đăng ký đấu giá gồm:

- Đăng ký tham gia đấu giá theo Mẫu DG 01
- Bản sao giấy CMTND còn thời hạn, thẻ căn cước, sổ hộ khẩu, hộ chiếu.
- Giấy ủy quyền (nếu có)
- Là tổ chức: bản sao Giấy đăng ký kinh doanh (có bản chính để đối chiếu);
- Hồ sơ dự đấu giá được nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để kiểm tra điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định.
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định hiện hành của Pháp luật.

### **Điều 9. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.**

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013;

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

a. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức 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;

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

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

3. Người tham gia đấu giá có thể đăng ký tham dự đấu giá 01 hay nhiều thửa đất nhưng phải nộp mức thu tham dự đấu giá, tiền đặt trước tương ứng với số thửa đất đăng ký đấu giá.

#### **Điều 10. Quy định về tiền bán hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước**

1. Tiền bán hồ sơ:

- Lô I, Lô II Khu đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 500.000đ/01 bộ/01 thửa đất.

*(Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng chẵn/bộ hồ sơ/01 thửa đất).*

- Khu Đường Cái, thôn Thường Liễu là: 100.000đ/01 bộ/01 thửa đất.

*(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng chẵn /bộ hồ sơ/01 thửa đất).*

2. Tiền đặt trước:

- Lô I khu đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 125.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Một trăm hai mươi năm triệu đồng trên một thửa đất.)*

- Lô II khu đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 95.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Chín mươi năm triệu đồng trên một thửa đất.)*

- Khu Đường Cái, thôn Thường Liễu, xã Tân Dân là: 30.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng trên một thửa đất.)*

3. Người trúng đấu giá được trừ số tiền đặt trước vào tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

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

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

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



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

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

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

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

5. Người tham gia đấu giá có hành vi bị coi là vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ bị xử lý không trả khoản tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách người tham gia đấu giá để tiến hành xét giá trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước bị xử lý này đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

### **Điều 11. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá**

1. Quyền của người tham gia đấu giá:

- Được cung cấp đầy đủ thông tin về khu đất đấu giá và đi kiểm tra thực địa khu đất đấu giá.

- Được tham dự phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá này.

- Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

2. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

- Mua hồ sơ do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành, số lượng đăng ký thừa đất đấu giá tương ứng với số lượng mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định.

- Nộp tiền phí tham gia và đặt trước (đặt cọc) theo quy định.

- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham dự phiên đấu giá.

- Chấp hành Quy chế và nội quy phiên đấu giá.

### **Điều 12. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát phiên**

1. Việc xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá ghi thành phần tham dự phải ký tên xác nhận và lưu trữ trong hồ sơ. Chỉ thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tại đơn vị tổ chức và đơn vị thực hiện không quá 05 ngày (Biên bản và kết quả xét điều kiện tham dự đấu giá, danh sách phải được bảo quản theo chế độ mật).

2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá: Tùy từng trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên mời đại diện cơ quan Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, UBND xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá.

### **Điều 13. Mở phiên đấu giá, cách thức bỏ giá và xác định người trúng đấu giá, xử lý trường hợp sau khi công bố kết quả**

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



- Đấu giá viên được giao nhiệm vụ điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần tham dự phiên đấu giá.
- Thông báo nội quy phiên đấu giá.
- Công bố danh sách và điểm danh người đã đăng ký tham gia đấu giá.
- Giới thiệu khu đất đấu giá.
- Thông báo giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.
- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, các nhân đấu giá.
- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu.
- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.

## 2. Cách thức bỏ giá:

a. Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, điền đầy đủ các thông tin theo yêu cầu vào phiếu trả giá, trả giá dự đấu giá được tính cho 01m<sup>2</sup> đất. Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành có đóng dấu treo của đơn vị.

b. Thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá tối đa là 10 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu viết phiếu đấu giá.

### Ví dụ:

*Giá trả hợp lệ:* là giá trả phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với quy định về bước giá.

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

- Giá trả hợp lệ của lô đất đấu giá tại Lô I khu đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân giá khởi điểm là: 8.000.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

n = 1 → Giá trả hợp lệ = 8.000.000 + 1 x 200.000 = 8.200.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 2 → Giá trả hợp lệ = 8.000.000 + 2 x 200.000 = 8.400.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 3 → Giá trả hợp lệ = 8.000.000 + 3 x 200.000 = 8.600.000 đồng/m<sup>2</sup>

n.....

- Giá trả hợp lệ của lô đất đấu giá tại Lô II khu đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân giá khởi điểm là: 5.000.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

n = 1 → Giá trả hợp lệ = 5.000.000 + 1 x 200.000 = 5.200.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 2 → Giá trả hợp lệ = 5.000.000 + 2 x 200.000 = 5.400.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 3 → Giá trả hợp lệ = 5.000.000 + 3 x 200.000 = 5.600.000 đồng/m<sup>2</sup>

n.....

- Giá trả hợp lệ của lô đất đấu giá tại khu Đường Cái, thôn Thường Liễu, xã Tân Dân giá khởi điểm là: 2.000.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

n = 1 → Giá trả hợp lệ = 2.000.000 + 1 x 100.000 = 2.100.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 2 → Giá trả hợp lệ = 2.000.000 + 2 x 100.000 = 2.200.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 3 → Giá trả hợp lệ = 2.000.000 + 3 x 100.000 = 2.300.000 đồng/m<sup>2</sup>

n.....

## 3. Xác định người trúng đấu giá:

a. Việc xác định người trúng đấu giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá, trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ (*giá*



bỏ hợp lệ là giá không thấp hơn giá khởi điểm) trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá.

b. Người trúng đấu giá: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

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

d. Việc xác định người trúng đấu giá theo nguyên tắc người trả giá cao nhất hợp lệ được chọn trước các thửa đất và lần lượt cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá.

4. Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá:

a. Giá bỏ hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất ghi trong phiếu dự đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm được quy định tại quy chế này;

b. Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền bỏ giá bằng số và bằng chữ thì số tiền bỏ giá bằng chữ được xét là số tiền bỏ giá của người tham gia đấu giá. Nếu người tham gia đấu giá bỏ giá cao hơn giá khởi điểm, nhưng do chọn sai bước giá thì giá đấu sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng cho phù hợp với bước giá. Nếu người đấu giá không chấp thuận cách làm tròn như vậy thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá. Khoản tiền đặt trước trong trường hợp này sẽ không được trả lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước;

c. Trường hợp 01 thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau và là giá trả đúng quy chế, thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn người trúng đấu giá, giá khởi điểm tiếp theo được tính là giá bỏ cao nhất bằng nhau lần bỏ trước, nếu tất cả những người đó không đồng ý bỏ tiếp thì cho những người đó bốc thăm chọn ra người trúng đấu giá;

d. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận quyền trúng đấu giá trước khi đấu giá viên công bố kết quả kết thì người tham gia đấu giá bị tước quyền tham gia đấu giá và mất khoản tiền đặt trước.

e. Trường hợp số lượng thửa đất còn lại nhỏ hơn số người bỏ giá bằng nhau hợp lệ thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

#### **Điều 14. Giá trúng đấu giá và số tiền trúng đấu giá**

1. Giá trúng đấu giá:

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí là có phiếu dự đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ, giá bỏ hợp lệ được quy định không thấp hơn giá khởi điểm;

- Trường hợp đấu giá nhiều thửa đất cùng một lúc người trả giá được xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp, người trả giá cao nhất được chọn trước thửa đất tùy ý cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá;

- Việc lựa chọn vị trí thửa đất được thực hiện tại chỗ trên bản đồ chia thửa đất ngay sau khi công bố kết quả đấu giá.

2. Số tiền trúng đấu giá:



- Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

### **Điều 15. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo kết quả thực hiện phiên đấu giá về UBND huyện qua phòng Tài nguyên & Môi trường kèm theo hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và thẩm định hồ sơ, trình UBND huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

3. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất với các nội dung chính sau:

- Căn cứ pháp lý đề ban hành quyết định;
- Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) được quyết định trúng đấu giá;
- Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

### **Điều 16. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá**

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

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá cho tổ chức đấu giá theo quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư, kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

### **Điều 17. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất.



- Căn cứ thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp bằng tiền mặt (VNĐ) vào tài khoản 3511.0.1113537.00000 tại kho bạc Nhà nước huyện Phú Xuyên.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước, tiền thuê đất tại cơ quan thuế và sao nộp chúng từ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hướng dẫn các thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

#### **Điều 18. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất:

- Sau khi hết hạn 20 ngày kể từ khi người trúng đấu giá nhận được thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. *(tùy trường hợp bất khả kháng phải có đơn được cấp có thẩm quyền xác nhận).*

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

- Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo phòng Tài nguyên - Môi trường, trình UBND huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

#### **Điều 19. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ số tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Phú Xuyên để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất.

2. Sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND xã có đất đấu giá tổ chức bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

#### **Điều 20. Xử lý vi phạm**

1. Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện nhưng không có mặt tại phiên đấu giá hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá và người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước dự đấu giá.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

3. Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.



5. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo; Luật đất đai, Luật dân sự và các quy định hiện hành của nhà nước.

**Điều 21. Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án đấu giá này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi hoặc bổ sung, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp trình UBND huyện xem xét, quyết định.

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



Nguyễn Thế Công



### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Đình Hàn phía bắc, thôn Lễ Nhuế; khu Đồng Dừa; khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp; xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

#### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYỀN

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 15/6/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ Tướng Chính phủ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 4/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; các thông tư của Bộ Tài chính số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 35/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 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; số 6579/QĐ-UBND ngày 01/12/2015 về việc giao cho UBND huyện Phú Xuyên 1.568 m<sup>2</sup> đất (đã hoàn thành công tác GPMB) tại thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân; số 6621/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 về việc giao cho UBND huyện Phú Xuyên 4.877 m<sup>2</sup> đất (đã hoàn thành công tác GPMB) tại thôn Lễ Nhuế, xã Tân Dân để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất ở; số 5978/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 về việc thu hồi 4.995,6m<sup>2</sup> đất tại khu đường vào Trường





cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên; giao cho UBND huyện Phú Xuyên để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá QSD đất ở;

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 Văn bản số 24443/CT-QLĐ ngày 23/4/2019 của Cục Thuế 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 của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Phú Xuyên số 5346/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 về việc phê duyệt giá khởi điểm về đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở khu đất đấu giá tại các xã Nam Triều, Tân Dân, Hồng Thái, Khai Thái, Đại Xuyên, Bạch Hạ, Chuyên Mỹ, Văn Hoàng, huyện Phú Xuyên; số 626/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 về việc phê duyệt giá khởi điểm về đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở khu đất đấu giá tại khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 211/TTr-PTQĐ ngày 16/5/2019; Báo cáo số 51/BC-TNMT ngày 09/6/2019 của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định phương án đấu giá QSD đất ở tại khu Đình Hàn phía bắc, thôn Lê Nhuế; khu Đống Dứa; khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Đình Hàn phía bắc, thôn Lê Nhuế; khu Đống Dứa; khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội “kèm theo Quyết định này”.

**Điều 2.** Căn cứ Điều 1 Quyết định này, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất, trên cơ sở tình hình thực tế của thị trường và nhu cầu của nhân dân chủ động quyết định đưa số lượng thửa đất ra đấu giá đảm bảo phù hợp, hiệu quả, căn cứ số lượng đối tượng tham gia đấu giá trong phiên để quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá theo quy định và tiếp tục tổ chức phiên đấu tiếp theo đối với những thửa đất còn lại của khu đất theo phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt.

- Trường hợp giá đất trong khu vực có sự biến động, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổng hợp gửi phòng Tài chính-Kế hoạch thẩm định, trình UBND huyện xem xét điều chỉnh giá khởi điểm theo quy định.



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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Thủ trưởng các ngành: Tài chính  
- Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Tư Pháp; Thanh tra huyện; Chi Cục thuế;  
Kho bạc Nhà nước; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã Tân Dân và  
các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND huyện; (để b/c)
- Phó Chủ tịch UBND Nguyễn Thế Công;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Công



## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Đình Hàn phía bắc, thôn Lễ Nhuế; khu Đồng Dừa; khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp; xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: ~~147~~ 147/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên)*

## PHẦN I CÁC THÔNG TIN CHUNG

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Phương án đấu giá này, quy định cụ thể việc đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

### **Điều 2. Giải thích các thuật ngữ**

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

2. *Bước giá*: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

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

4. *Tiền đặt trước (tiền cọc)*: Là một khoản tiền nhất định của người tham gia đấu giá phải nộp theo quy định của đơn vị tổ chức, tối thiểu là 5% và tối đa không quá 20% giá khởi điểm được duyệt) để xác định trách nhiệm của người tham gia đấu giá.

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

6. *Người trúng đấu giá*: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. *Phương thức trả giá lên*: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

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

**Điều 3. Giới thiệu vị trí khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá**

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )
Lô I Khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân	05	102	8.000.000	200.000
	06	102		
Lô II Khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân	35	93,3	5.000.000	
	37	96,9		
Khu Đồng Dừa, thôn Đại Nghiệp	03	125,5	1.500.000	100.000
Khu Đình Hàn phía bắc, thôn Lễ Nhuế	02	118,4	1.800.000	
<b>Diện tích đất đấu giá</b>		<b>638,1</b>		

(Có sơ đồ kỹ thuật từng thửa đất kèm theo hồ sơ mời đấu giá)

**Điều 4. Thông tin về quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật về khu đất đấu giá**

1. Kế hoạch sử dụng đất: khu đất trên đã có quyết định thu hồi và giao đất của UBND thành phố Hà Nội, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khu đất: khu đất được thiết kế lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và được UBND huyện phê duyệt.

3. Khu đất tại khu Đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng HTKT như san nền, đường giao thông nội bộ, rãnh thoát nước, hồ ga, khu đất trên được kết nối với hạ tầng sẵn có trong khu dân cư liền kề tại địa phương.

4. Khu Đồng Dừa, thôn Đại Nghiệp và khu Đình Hàn phía Bắc, thôn Lễ Nhuế, xã Tân Dân đã được giải phóng mặt bằng, các khu đất trên không đầu tư xây dựng hạ tầng, được tận dụng hạ tầng sẵn có trong khu dân cư liền kề tại địa phương.

**Điều 5. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất**

1. Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Mục đích: Đất ở tại nông thôn.

3. Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài.



## PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### **Điều 6. Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

- Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở: Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên
- Đơn vị được giao: Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Phương thức lựa chọn theo hình thức chỉ định đơn vị đấu giá chuyên nghiệp.
- Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất trên theo quy định.

### **Điều 7. Nguyên tắc, trình tự, hình thức và điều kiện đấu giá**

#### 1. Nguyên tắc đấu giá:

a. Tuân thủ quy định của pháp luật. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người mua tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản.

b. Trình tự đấu giá: Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội quy định 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; Văn bản số 24443/CT-QLĐ ngày 23/4/2019 của Cục Thuế 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 của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### 2. Hình thức đấu giá:

a. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá (theo Thông báo mời tham gia đấu giá) cùng khu có giá khởi điểm như nhau mở và công bố kết quả công khai, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá tối đa là 10 phút. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai và hướng dẫn các nội dung ghi trong phiếu đấu giá.

b. Người tham gia đấu giá được đăng ký đấu giá một hoặc nhiều thửa đất nhưng phải mua hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng hồ sơ và thửa đất đăng ký đấu giá.



c. Một người khi đăng ký mua từ 02 thửa đất trở nên chỉ được bỏ giá một lần cho tất cả các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá có cùng giá khởi điểm.

d. Các khu đất trên được đưa ra đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng lô và có giá khởi điểm như nhau, số lượng thửa đất đưa ra đấu giá phải có từ 02 (hai) người trở lên trên một thửa đất, nếu số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì UBND huyện giao Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ số lượng người tham gia đăng ký đấu giá đưa ra số lượng thửa đất cho phù hợp (*khi xét những người đủ điều kiện tham gia*), đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

### 3. Phương thức đấu giá:

a. Phương thức trả giá lên được thực hiện như sau: Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

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

1. Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi, đăng Báo kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đầu thầu; đồng thời được thực hiện tại công thông tin điện tử Sở Tài nguyên-Môi trường, công thông tin điện tử UBND huyện Phú Xuyên.

2. Niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất, tại trụ sở UBND xã Tân Dân và phát trên đài truyền thanh huyện và xã Tân Dân.

3. Việc thông báo mời tham gia đấu giá, niêm yết công khai hồ sơ mời thầu ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

a. Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt
- Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất, thửa đất
- Đơn đăng ký đấu giá theo mẫu.

b. Hồ sơ đăng ký đấu giá gồm:

- Đăng ký tham gia đấu giá theo Mẫu DG 01
- Bản sao giấy CMTND còn thời hạn, thẻ căn cước, sổ hộ khẩu, hộ chiếu.
- Giấy ủy quyền (nếu có)
- Là tổ chức: bản sao Giấy đăng ký kinh doanh (*có bản chính để đối chiếu*);



- Hồ sơ dự đấu giá được nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để kiểm tra điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định hiện hành của Pháp luật.

**Điều 9. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.**

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013.

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

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

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

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

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

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

**Điều 10. Quy định về tiền bán hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước**

1. Tiền bán hồ sơ:

+ Lô I, Lô II khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 500.000đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất.

*(Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng/một bộ hồ sơ/01 thửa đất./.)*

+ Khu Đống Dừa, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 100.000đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất.

*(Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng/một bộ hồ sơ/01 thửa đất./.)*

+ Khu Đình Hàn phía Bắc, thôn Lễ Nhuế, xã Tân Dân là: 200.000đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất.

*(Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng/một bộ hồ sơ/01 thửa đất./.)*

2. Tiền đặt trước:

+ Lô I khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 125.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm triệu đồng trên một thửa đất./.)*

+ Lô II khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 95.000.000đ/01 thửa.

(Bằng chữ: Chín mươi lăm triệu đồng trên một thửa đất.)

+ Khu Đình Hàn phía Bắc, thôn Lễ Nhuế, xã Tân Dân là: 40.000.000/01 thửa.

(Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng trên một thửa đất).

+ Khu Đồng Dừa, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân là: 35.000.000/01 thửa.

(Bằng chữ: Ba mươi lăm triệu đồng trên một thửa đất).

3. Người trúng đấu giá được trừ số tiền đặt trước vào tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

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

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

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

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

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản.

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

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

5. Người tham gia đấu giá có hành vi bị coi là vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ bị xử lý không trả khoản tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách người tham gia đấu giá để tiến hành xét giá trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước bị xử lý này đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

### **Điều 11. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá**

#### **1. Quyền:**

- Được cung cấp đầy đủ thông tin về khu đất đấu giá và đi kiểm tra thực địa khu đất đấu giá.

- Được tham dự phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá này.

- Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

#### **2. Trách nhiệm:**

- Mua hồ sơ do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành, số lượng đăng ký thửa đất đấu giá tương ứng với số lượng mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định.



- Nộp tiền đặt trước (đặt cọc) theo quy định.
- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham dự phiên đấu giá.
- Chấp hành Quy chế và nội quy phiên đấu giá.

### **Điều 12. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát phiên**

1. Việc xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá ghi thành phần tham dự phải ký tên xác nhận và lưu trữ trong hồ sơ. Chi thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tại đơn vị tổ chức và đơn vị thực hiện không quá 05 ngày (Biên bản và kết quả xét điều kiện tham dự).

2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá: Tùy từng trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên mời đại diện cơ quan Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, UBND xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá.

### **Điều 13. Mở phiên đấu giá, cách thức bỏ giá và xác định người trúng đấu giá, xử lý trường hợp sau khi công bố kết quả**

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

- Đấu giá viên được giao nhiệm vụ điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần tham dự phiên đấu giá.

- Thông báo nội quy phiên đấu giá.
- Công bố danh sách và điểm danh người đã đăng ký tham gia đấu giá.
- Giới thiệu khu đất đấu giá.
- Thông báo giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.
- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.
- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, cá nhân đấu giá.
- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu.

#### **2. Cách thức bỏ giá:**

a. Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, điền đầy đủ các thông tin theo yêu cầu vào phiếu trả giá, trả giá dự đấu giá được tính cho 01m<sup>2</sup> đất. Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành có đóng dấu treo của đơn vị.

b. Thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá tối đa là 10 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu viết phiếu đấu giá.

#### **Ví dụ:**

*Giá trả hợp lệ:* là giá trả phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với quy định về bước giá.

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

- Giá trả hợp lệ của Lô I khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp,



xã Tân Dân (thửa số 05; 06) giá khởi điểm là: 8.000.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

$$n = 0 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 8.000.000 + 0 \times 200.000 = 8.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

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

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

n.....

- Giá trả hợp lệ của Lô II khu đường vào Trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân (thửa số 35; 37) giá khởi điểm là: 5.000.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

$$n = 0 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 5.000.000 + 0 \times 200.000 = 5.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n = 1 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 5.000.000 + 1 \times 200.000 = 5.200.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n = 2 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 5.000.000 + 2 \times 200.000 = 5.400.000 \text{ đồng/m}^2$$

n.....

- Giá trả hợp lệ của khu Đống Dừa, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân (thửa số 03) giá khởi điểm là: 1.500.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

$$n = 0 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 1.500.000 + 0 \times 100.000 = 1.500.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n = 1 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 1.500.000 + 1 \times 100.000 = 1.600.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n = 2 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 1.500.000 + 2 \times 100.000 = 1.700.000 \text{ đồng/m}^2$$

n.....

- Giá trả hợp lệ của khu Đình Hàn phía Bắc, thôn Lễ Nhuế, xã Tân Dân (thửa số 02) giá khởi điểm là: 1.800.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

$$n = 0 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 1.800.000 + 0 \times 100.000 = 1.800.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n = 1 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 1.800.000 + 1 \times 100.000 = 1.900.000 \text{ đồng/m}^2$$

$$n = 2 \longrightarrow \text{Giá trả hợp lệ} = 1.800.000 + 2 \times 100.000 = 2.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

n.....

### 3. Xác định người trúng đấu giá:

a. Việc xác định người trúng đấu giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá, trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ (*giá bỏ hợp lệ là giá không thấp hơn giá khởi điểm*) trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá.

b. Người trúng đấu giá: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

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

d. Việc xác định người trúng đấu giá theo nguyên tắc người trả giá cao nhất hợp lệ được chọn trước các thửa đất và lần lượt cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá.

### 4. Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá:

a. Giá bỏ hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất ghi trong



phiếu dự đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm được quy định tại quy chế này;

b. Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền bỏ giá bằng số và bằng chữ thì số tiền bỏ giá bằng chữ được xét là số tiền bỏ giá của người tham gia đấu giá. Nếu người tham gia đấu giá bỏ giá cao hơn giá khởi điểm, nhưng do chọn sai bước giá thì giá đấu sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng cho phù hợp với bước giá. Nếu người đấu giá không chấp thuận cách làm tròn như vậy thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá. Khoản tiền đặt trước trong trường hợp này sẽ không được trả lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước.

c. Trường hợp 01 thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau và là giá trả đúng quy chế, thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn người trúng đấu giá, giá khởi điểm tiếp theo được tính là giá bỏ cao nhất bằng nhau lần bỏ trước, nếu tất cả những người đó không đồng ý bỏ tiếp thì cho những người đó bốc thăm chọn ra người trúng đấu giá;

d. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận quyền trúng đấu giá trước khi đấu giá viên công bố kết quả kết thì người tham gia đấu giá bị tước quyền tham gia đấu giá và mất khoản tiền đặt trước.

e. Trường hợp số lượng thửa đất còn lại nhỏ hơn số người bỏ giá bằng nhau hợp lệ thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

#### **Điều 14. Giá trúng đấu giá và số tiền trúng đấu giá**

##### **1. Giá trúng đấu giá:**

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí là có phiếu dự đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ, giá bỏ hợp lệ được quy định không thấp hơn giá khởi điểm;

- Trường hợp đấu giá nhiều thửa đất cùng một lúc người trả giá được xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp, người trả giá cao nhất được chọn trước thửa đất tùy ý cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá;

- Việc lựa chọn vị trí thửa đất được thực hiện tại chỗ trên bản đồ chia thửa đất ngay sau khi công bố kết quả đấu giá.

##### **2. Số tiền trúng đấu giá:**

- Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

#### **Điều 15. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo kết quả thực hiện phiên đấu giá về UBND huyện qua phòng Tài nguyên & Môi trường kèm theo hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và thẩm định hồ sơ, trình



UBND huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

3. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất với các nội dung chính sau:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) được quyết định trúng đấu giá;
- Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

#### **Điều 16. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá**

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

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá cho tổ chức đấu giá theo quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư, kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình sử dụng đất;
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

#### **Điều 17. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Chi cục Thuế huyện Phú Xuyên phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất ban hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp bằng tiền mặt (VNĐ) vào tài khoản 3591.0.9067621.00000 tại kho bạc Nhà nước huyện Phú Xuyên.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước, tiền thuê đất tại cơ quan thuế và sao nộp chứng từ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hướng dẫn các thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.



## **Điều 18. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất:

- Sau khi hết hạn 20 ngày kể từ khi người trúng đấu giá nhận được thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. (tùy trường hợp bất khả kháng phải có đơn được cấp có thẩm quyền xác nhận).

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

- Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo phòng Tài nguyên - Môi trường, trình UBND huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

## **Điều 19. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ số tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Phú Xuyên để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất.

2. Sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND xã có đất đấu giá tổ chức bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

## **Điều 20. Xử lý vi phạm**

1. Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện nhưng không có mặt tại phiên đấu giá hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá và người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước dự đấu giá.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

3. Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo; Luật đất đai, Luật dân sự và các quy định hiện hành của nhà nước.

**Điều 21. Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án đấu giá này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi hoặc bổ sung, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp trình UBND huyện xem xét, quyết định./.



Nguyễn Thế Công



Số: 181/QĐ-UBND

Phú Xuyên, ngày 08 tháng 6 năm 2019

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng và khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ XUYỀN

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 15/6/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ Tướng Chính phủ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 4/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; các thông tư của Bộ Tài chính số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội số 7024/QĐ-UBND ngày 19/11/2013 về việc thu hồi 1.546,2 m<sup>2</sup> đất tại thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên; số 7027/QĐ-UBND ngày 19/11/2013 về việc thu hồi 1.147,6 m<sup>2</sup> đất tại thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên; giao cho UBND huyện Phú Xuyên để thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất ở; số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 35/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 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 quy định 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 Văn bản số 24443/CT-QLĐ ngày 23/4/2019 của Cục Thuế 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 của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND huyện Phú Xuyên về việc phê duyệt giá khởi điểm về đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở khu đất đấu giá tại xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Tờ trình số 212/TTr-PTQĐ ngày 16/5/2019; Báo cáo số 50/BC-TNMT ngày 04/6/2019 của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định phương án đấu giá QSD đất ở tại khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng và khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất ở tại khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng và khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội “kèm theo Quyết định này”.

**Điều 2.** Căn cứ Điều 1 Quyết định này, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất, trên cơ sở tình hình thực tế của thị trường và nhu cầu của nhân dân chủ động quyết định đưa số lượng thửa đất ra đấu giá đảm bảo phù hợp, hiệu quả, căn cứ số lượng đối tượng tham gia đấu giá trong phiên để quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá theo quy định và tiếp tục tổ chức phiên đấu tiếp theo đối với những thửa đất còn lại của khu đất theo phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt.

- Trường hợp giá đất trong khu vực có sự biến động, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổng hợp gửi phòng Tài chính-Kế hoạch thẩm định, trình UBND huyện xem xét điều chỉnh giá khởi điểm theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Thủ trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Tư Pháp; Thanh tra huyện; Chi Cục thuế; Kho bạc Nhà nước; Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch UBND xã Hoàng Long và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND huyện; (đề b/c)
- Phó Chủ tịch UBND Nguyễn Thế Công;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH  
  
Nguyễn Thế Công



## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất ở tại  
Khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng và khu Trường tiểu học cũ,  
thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 18/WQĐ-UBND ngày 11/6/2019  
của Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên)*

## PHẦN I CÁC THÔNG TIN CHUNG

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Phương án đấu giá này, quy định cụ thể việc đấu giá quyền sử dụng đất ở để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại xã Hoàng Long, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

### **Điều 2. Giải thích các thuật ngữ**

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

2. *Bước giá*: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

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

4. *Tiền đặt trước (tiền cọc)*: Là một khoản tiền nhất định của người tham gia đấu giá phải nộp theo quy định của đơn vị tổ chức, tối thiểu là 5% và tối đa không quá 20% giá khởi điểm được duyệt) để xác định trách nhiệm của người tham gia đấu giá.

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

6. *Người trúng đấu giá*: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

7. *Phương thức trả giá lên*: là phương thức đấu giá, theo đó người tham gia đấu giá trả từ thấp lên cao cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

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

**Điều 3. Giới thiệu vị trí khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá**

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )
Khu Trường Tiểu học cũ thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long	01	84,0	3.500.000	100.000
	02	84,0		
	03	84,0		
	04	84,0		
	05	88,9		
	06	95,96	2.500.000	
	07	96,10		
	08	91,24		
	09	90,12		
	10	91,77		
Khu Vườn Ươm cũ thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long	01	175,18	4.000.000	100.000
	02	126,0		
	03	125,79		
	04	125,57		
	05	125,35		
	06	125,14		
	07	124,92		
	08	124,70		
	09	145,60		
<b>Diện tích đất đấu giá</b>		<b>2.088,34</b>		

(Có sơ đồ kỹ thuật từng thửa đất kèm theo hồ sơ mời đấu giá)

**Điều 4. Thông tin về quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật về khu đất đấu giá**

1. Kế hoạch sử dụng đất: khu đất trên đã có quyết định thu hồi và giao đất của UBND thành phố Hà Nội, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khu đất: khu đất được thiết kế lập quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và được UBND huyện phê duyệt.

3. Khu đất tại vị trí khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long đã được giải phóng mặt bằng, xây dựng HTKT rãnh thoát nước, hố ga và được kết nối với hạ tầng sẵn có trong khu dân cư liền kề tại địa phương.



4. Khu đất tại vị trí khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long đã được giải phóng mặt bằng, khu đất trên không đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và được kết nối với hạ tầng sẵn có trong khu dân cư liền kề tại địa phương.

**Điều 5. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất**

1. Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. Mục đích: Đất ở tại nông thôn.
3. Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài.

## PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### **Điều 6. Tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.**

- Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở: Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên
- Đơn vị được giao: Trung tâm Phát triển quỹ đất.
- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Phương thức lựa chọn theo hình thức chỉ định đơn vị đấu giá chuyên nghiệp.
- Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất trên theo quy định.

### **Điều 7. Nguyên tắc, trình tự, hình thức và điều kiện đấu giá**

#### **1. Nguyên tắc đấu giá:**

a. Tuân thủ quy định của pháp luật. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người mua tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản.

b. Trình tự đấu giá: Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự thủ tục bán đấu giá tài sản quy định tại Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Quyết định 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố ban hành quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội quy định 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; Văn bản số 24443/CT-QLĐ ngày 23/4/2019 của Cục Thuế 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 của pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### **2. Hình thức đấu giá:**

a. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá (theo Thông báo mời tham gia đấu giá) cùng khu có giá khởi điểm như nhau mở và công bố kết quả công khai, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá tối đa là 10 phút. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai và hướng dẫn các nội dung ghi trong phiếu đấu giá.

b. Người tham gia đấu giá được đăng ký đấu giá một hoặc nhiều thửa đất nhưng phải mua hồ sơ và nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng hồ sơ



và thửa đất đăng ký đấu giá.

c. Một người khi đăng ký mua từ 02 thửa đất trở nên chỉ được bỏ giá một lần cho tất cả các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá có cùng giá khởi điểm.

d. Các khu đất trên được đưa ra đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng tại cuộc đấu giá cho tất cả các thửa đất cùng lô và có giá khởi điểm như nhau, số lượng thửa đất đưa ra đấu giá phải có từ 02 (hai) người trở lên trên một thửa đất, nếu số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì UBND huyện giao Trung tâm Phát triển quỹ đất căn cứ số lượng người tham gia đăng ký đấu giá đưa ra số lượng thửa đất cho phù hợp (*khi xét những người đủ điều kiện tham gia*), đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

### 3. Phương thức đấu giá:

a. Phương thức trả giá lên được thực hiện như sau: Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

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

1. Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được niêm yết theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi, đăng Báo kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đầu thầu; đồng thời được thực hiện tại cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên-Môi trường, cổng thông tin điện tử UBND huyện Phú Xuyên.

2. Niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất, tại trụ sở UBND xã Hoàng Long và phát trên đài truyền thanh huyện và xã Hoàng Long.

3. Việc thông báo mời tham gia đấu giá, niêm yết công khai hồ sơ mời thầu ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

a. Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thông báo mời tham gia đấu giá.
- Phương án đấu giá đã được UBND huyện phê duyệt
- Sơ đồ quy hoạch tổng mặt bằng khu đất, thửa đất
- Đơn đăng ký đấu giá theo mẫu.

b. Hồ sơ đăng ký đấu giá gồm:

- Đăng ký tham gia đấu giá theo Mẫu ĐG 01
- Bản sao giấy CMTND còn thời hạn, thẻ căn cước, sổ hộ khẩu, hộ chiếu.
- Giấy ủy quyền (nếu có)
- Là tổ chức: bản sao Giấy đăng ký kinh doanh (*có bản chính để đối chiếu*);



- Hồ sơ dự đấu giá được nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để kiểm tra điều kiện tham gia phiên đấu giá theo quy định.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định hiện hành của Pháp luật.

### **Điều 9. Đối tượng được tham gia và không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.**

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013.

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

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

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

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

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

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

### **Điều 10. Quy định về tiền bán hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước**

1. Tiền bán hồ sơ:

- Khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long là: 200.000đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất.

*(Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng/một bộ hồ sơ/01 thửa đất./.)*

- Khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long là: 500.000đồng/01 hồ sơ/01 thửa đất.

*(Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng/một bộ hồ sơ/01 thửa đất./.)*

2. Tiền đặt trước:

- Khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long (thửa số 01 đến thửa số 05) là: 50.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng trên một thửa đất./.)*

- Khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long (thửa số 06 đến thửa số 10) là: 40.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng trên một thửa đất./.)*

- Khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long là: 90.000.000đ/01 thửa.

*(Bằng chữ: Chín mươi triệu đồng trên một thửa đất./.)*



3. Người trúng đấu giá được trừ số tiền đặt trước vào tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp.

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

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

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

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

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản.

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

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

5. Người tham gia đấu giá có hành vi bị coi là vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ bị xử lý không trả khoản tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách người tham gia đấu giá để tiến hành xét giá trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước bị xử lý này đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

### **Điều 11. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá**

#### **1. Quyền:**

- Được cung cấp đầy đủ thông tin về khu đất đấu giá và đi kiểm tra thực địa khu đất đấu giá.

- Được tham dự phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá này.

- Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

#### **2. Trách nhiệm:**

- Mua hồ sơ do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành, số lượng đăng ký thừa đất đấu giá tương ứng với số lượng mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định.

- Nộp tiền đặt trước (đặt cọc) theo quy định.

- Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham dự phiên đấu giá.

- Chấp hành Quy chế và nội quy phiên đấu giá.

### **Điều 12. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát phiên**

1. Việc xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá ghi thành phần tham dự phải ký tên xác nhận và lưu trữ trong hồ sơ. Chi thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá tại đơn

vị tổ chức và đơn vị thực hiện không quá 05 ngày (Biên bản và kết quả xét điều kiện tham dự).

2. Giám sát thực hiện phiên đấu giá: Tùy từng trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên mời đại diện cơ quan Tư pháp, Tài chính, Thanh tra, UBND xã, thị trấn nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá.

**Điều 13. Mở phiên đấu giá, cách thức bỏ giá và xác định người trúng đấu giá, xử lý trường hợp sau khi công bố kết quả**

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

- Đấu giá viên được giao nhiệm vụ điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, thành phần tham dự phiên đấu giá.

- Thông báo nội quy phiên đấu giá.

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

- Giới thiệu khu đất đấu giá.

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

- Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.

- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, cá nhân đấu giá.

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

2. Cách thức bỏ giá:

a. Người tham gia đấu giá được phát phiếu trả giá, điền đầy đủ các thông tin theo yêu cầu vào phiếu trả giá, trả giá dự đấu giá được tính cho 01m<sup>2</sup> đất. Phiếu trả giá do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành có đóng dấu treo của đơn vị.

b. Thời gian viết và bỏ phiếu đấu giá tối đa là 10 phút kể từ khi đấu giá viên tuyên bố bắt đầu viết phiếu đấu giá.

**Ví dụ:**

*Giá trả hợp lệ:* là giá trả phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với quy định về bước giá.

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

- Giá trả hợp lệ của khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long (thửa số 01 đến thửa số 05) giá khởi điểm là: 3.500.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

n = 0 → Giá trả hợp lệ = 3.500.000 + 0 x 100.000 = 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 1 → Giá trả hợp lệ = 3.500.000 + 1 x 100.000 = 3.600.000 đồng/m<sup>2</sup>

n = 2 → Giá trả hợp lệ = 3.500.000 + 2 x 100.000 = 3.700.000 đồng/m<sup>2</sup>

n.....

- Giá trả hợp lệ của khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long (thửa số 06 đến thửa số 10) giá khởi điểm là: 2.500.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

n = 0 → Giá trả hợp lệ = 2.500.000 + 0 x 100.000 = 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>



$n = 1 \rightarrow$  Giá trả hợp lệ =  $2.500.000 + 1 \times 100.000 = 2.600.000$  đồng/m<sup>2</sup>

$n = 2 \rightarrow$  Giá trả hợp lệ =  $2.500.000 + 2 \times 100.000 = 2.700.000$  đồng/m<sup>2</sup>

n.....

- Giá trả hợp lệ của khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long (thửa số 01 đến thửa số 09) giá khởi điểm là: 4.000.000 đồng/01m<sup>2</sup> đất.

$n = 0 \rightarrow$  Giá trả hợp lệ =  $4.000.000 + 0 \times 100.000 = 4.000.000$  đồng/m<sup>2</sup>

$n = 1 \rightarrow$  Giá trả hợp lệ =  $4.000.000 + 1 \times 100.000 = 4.100.000$  đồng/m<sup>2</sup>

$n = 2 \rightarrow$  Giá trả hợp lệ =  $4.000.000 + 2 \times 100.000 = 4.200.000$  đồng/m<sup>2</sup>

n.....

### 3. Xác định người trúng đấu giá:

a. Việc xác định người trúng đấu giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá, trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ (*giá bỏ hợp lệ là giá không thấp hơn giá khởi điểm*) trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá.

b. Người trúng đấu giá: là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên.

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

d. Việc xác định người trúng đấu giá theo nguyên tắc người trả giá cao nhất hợp lệ được chọn trước các thửa đất và lần lượt cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá.

### 4. Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá:

a. Giá bỏ hợp lệ: Là giá do người tham gia đấu giá trả cho 01m<sup>2</sup> đất ghi trong phiếu dự đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm được quy định tại quy chế này;

b. Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền bỏ giá bằng số và bằng chữ thì số tiền bỏ giá bằng chữ được xét là số tiền bỏ giá của người tham gia đấu giá. Nếu người tham gia đấu giá bỏ giá cao hơn giá khởi điểm, nhưng do chọn sai bước giá thì giá đấu sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng cho phù hợp với bước giá. Nếu người đấu giá không chấp thuận cách làm tròn như vậy thì bị coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được xét giá. Khoản tiền đặt trước trong trường hợp này sẽ không được trả lại và được nộp vào ngân sách Nhà nước.

c. Trường hợp 01 thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau và là giá trả đúng quy chế, thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn người trúng đấu giá, giá khởi điểm tiếp theo được tính là giá bỏ cao nhất bằng nhau lần bỏ trước, nếu tất cả những người đó không đồng ý bỏ tiếp thì cho những người đó bốc thăm chọn ra người trúng đấu giá;

d. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận quyền trúng đấu giá trước khi đấu giá viên công bố kết quả kết thì người tham



gia đấu giá bị tước quyền tham gia đấu giá và mất khoản tiền đặt trước.

e. Trường hợp số lượng thửa đất còn lại nhỏ hơn số người bỏ giá bằng nhau hợp lệ thì cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng đấu giá. Nếu tất cả những người đó không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.

#### **Điều 14. Giá trúng đấu giá và số tiền trúng đấu giá**

##### **1. Giá trúng đấu giá:**

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí là có phiếu dự đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ, giá bỏ hợp lệ được quy định không thấp hơn giá khởi điểm;

- Trường hợp đấu giá nhiều thửa đất cùng một lúc người trả giá được xếp theo thứ tự từ cao xuống thấp, người trả giá cao nhất được chọn trước thửa đất tùy ý cho đến khi hết các thửa đất đưa ra đấu giá;

- Việc lựa chọn vị trí thửa đất được thực hiện tại chỗ trên bản đồ chia thửa đất ngay sau khi công bố kết quả đấu giá.

##### **2. Số tiền trúng đấu giá:**

- Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá nhân với diện tích thửa đất trúng đấu giá.

#### **Điều 15. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá báo cáo kết quả thực hiện phiên đấu giá về UBND huyện qua phòng Tài nguyên & Môi trường kèm theo hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận và thẩm định hồ sơ, trình UBND huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

3. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất với các nội dung chính sau:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

- Vị trí, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) được quyết định trúng đấu giá;

- Tên, địa chỉ người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và phương thức, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.

#### **Điều 16. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá**

##### **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 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;

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

## 2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá cho tổ chức đấu giá theo quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

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

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

### **Điều 17. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Chi cục Thuế huyện Phú Xuyên phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất ban hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp bằng tiền mặt (VNĐ) vào tài khoản 3591.0.9067621.00000 tại kho bạc Nhà nước huyện Phú Xuyên.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước, tiền thuê đất tại cơ quan thuế và sao nộp chứng từ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hướng dẫn các thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

### **Điều 18. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

#### 1. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSD đất:

- Sau khi hết hạn 20 ngày kể từ khi người trúng đấu giá nhận được thông báo nộp tiền, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. *(tùy trường hợp bất khả kháng phải có đơn được cấp có thẩm quyền xác nhận).*

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

- Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo phòng Tài nguyên - Môi trường, trình UBND huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

### **Điều 19. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ số tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Phú Xuyên để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất.



2. Sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND xã có đất đấu giá tổ chức bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

#### **Điều 20. Xử lý vi phạm**

1. Người tham gia đấu giá có đủ điều kiện nhưng không có mặt tại phiên đấu giá hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá và người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì bị tịch thu khoản tiền đặt trước dự đấu giá.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

3. Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật khiếu nại, tố cáo; Luật đất đai, Luật dân sự và các quy định hiện hành của nhà nước.

#### **Điều 21. Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án đấu giá này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi hoặc bổ sung, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp trình UBND huyện xem xét, quyết định.

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



Nguyễn Thế Công



Số: 24/TB-PTQĐ

Phú Xuyên, ngày 06 tháng 6 năm 2019

## THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu:  
Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng và Vườn ươm cũ,  
thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long; Giồng Con Lỡm, thôn Đồng Cả;  
Đường vào trường cấp III và Đồng Dừa, thôn Đại Nghiệp; Văn Phòng,  
thôn Gia Phú; Đình Hàn phía Bắc, thôn Lễ Nhuê, xã Tân Dân,  
huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên kính mời: các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (các nhà đầu tư) có đủ điều kiện, năng lực tài chính tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu: Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng và Vườn ươm cây cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long; Đường vào trường cấp III và Đồng Dừa, thôn Đại Nghiệp; Văn Phòng, thôn Gia Phú; Đình Hàn phía Bắc, thôn Lễ Nhuê; Giồng Con Lỡm, thôn Đồng Cả, xã Tân Dân, huyện Phú Xuyên, TP Hà Nội, cụ thể như sau:

**1. Tên đơn vị tổ chức việc đấu giá tài sản, tổ chức bán đấu giá tài sản**

- Đơn vị tổ chức việc bán đấu giá QSD đất: Ủy ban nhân dân huyện Phú Xuyên.
- Đơn vị được giao tổ chức: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên.
- Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á.

Địa chỉ: Văn phòng giao dịch Biệt thự B36, Ngõ 74, Nguyễn Thị Định, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội. SĐT. 0982.233274.

**2. Hình thức đấu giá:** Bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng tại phiên đấu giá và mở phiếu công khai ngay tại chỗ.

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

**4. Hình thức và thời hạn sử dụng đất khi trúng đấu giá:** Nhà nước giao đất có thu tiền tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

**5. Thông tin được đăng tải trên cổng thông tin điện tử**

- Hồ sơ đấu giá được niêm yết và đăng trên phương tiện thông tin đại chúng, người tham gia đấu giá tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất tại 02 địa chỉ sau:

- Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội: [tnmtnd.hanoi.gov.vn](http://tnmtnd.hanoi.gov.vn)
- Cổng thông tin điện tử UBND huyện Phú Xuyên: [phuxuyen.hanoi.gov.vn](http://phuxuyen.hanoi.gov.vn)

**6. Giới thiệu quy mô, vị trí khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, phí mua hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá đối với các thửa đất**

**6.1. Khu đấu giá QSD đất tại Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long.**

Tổng diện tích đất đấu giá là 890,09 m<sup>2</sup> với 10 thửa đất tại vị trí khu Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long, khu đất cách ngã tư chợ Đồng Vàng khoảng 0,8km, tiếp giáp với đường bê tông rộng khoảng 7m là đường trục huyện đi các làng nghề cỡ tế xã Phú Túc, khám trai xã Chuyên Mỹ, túi xách xã Sơn Hà.

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Phí mua hồ sơ đấu giá (đ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ)
Lô 1: Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long	01	84,0	3.500.000	100.000	200.000	50.000.000
	02	84,0				
	03	84,0				
	04	84,0				
	05	88,9				
Lô 2: Trường tiểu học cũ, thôn Kim Long Thượng, xã Hoàng Long	06	95,96	2.500.000	100.000	200.000	40.000.000
	07	96,10				
	08	91,24				
	09	90,12				
	10	91,77				
Diện tích đất đấu giá		890,09				

#### 6.2. Khu đấu giá QSD đất tại Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long.

Tổng diện tích đất đấu giá là 1.198,25 m<sup>2</sup> với 09 thửa đất tại vị trí khu Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long, khu đất cách ngã tư chợ Đồng Vàng khoảng 0,8km, tiếp giáp với đường bê tông rộng khoảng 7m là đường trục huyện đi các làng nghề cỡ tế xã Phú Túc, khám trai xã Chuyên Mỹ, túi xách xã Sơn Hà.

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Phí mua hồ sơ đấu giá (đ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ)
Vườn ươm cũ, thôn Viên Hoàng, xã Hoàng Long	01	175,18	4.000.000	100.000	500.000	90.000.000
	02	126,0				
	03	125,79				
	04	125,57				
	05	125,35				
	06	125,14				
	07	124,92				
	08	124,70				
	09	145,60				
Diện tích đất đấu giá		1.198,25				



**6.3. Khu đấu giá QSD đất tại Đường vào trường cấp III, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân.**

Tổng diện tích đất đấu giá là 1.006,8 m<sup>2</sup> với 10 thửa đất tại vị trí khu đường vào trường cấp III thuộc làng nghề đồ gỗ, mỹ nghệ thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân, khu đất tiếp giáp đường giao thông bê tông rộng khoảng 07 m và tiếp giáp trục đường Thao Chính - Tân Dân (đi làng nghề túi xách xã Sơn Hà khoảng 300m về phía Đông và làng nghề khám trai xã Chuyên Mỹ khoảng 400m về phía Tây), cụ thể:

Vị trí khu đất đấu giá	Tên thửa đất đấu giá	Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đ/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đ/m <sup>2</sup> )	Phí mua hồ sơ đấu giá (đ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham giá đấu giá (đ)
Lô I: khu đường vào Trường cấp III thôn Đại Nghiệp	05	102,0	8.000.000	200.000	500.000	125.000.000
	06	102,0				
	15	102,0				
	16	102,0				
Lô II: khu đường vào Trường cấp III thôn Đại Nghiệp	27	109,5	5.000.000	200.000	500.000	95.000.000
	28	105,3				
	35	93,3				
	36	95,1				
	37	96,9				
	38	98,7				
Tổng diện tích đấu giá		1.006,8				

**6.4. Khu đấu giá QSD đất tại Đình Hàn, Phía Bắc, thôn Lễ Nhuế, xã Tân Dân.**

Tổng diện tích đất đấu giá là 118,4 m<sup>2</sup> với 01 thửa đất tại vị trí Đình Hàn phía Bắc, thôn Lễ Nhuế, cách đường Thao Chính - Tân Dân khoảng 800 m.

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Phí mua hồ sơ đấu giá (đ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham giá đấu giá (đ)
Khu Đình Hàn phía Bắc Thôn Lễ Nhuế	02	118,4	1.800.000	100.000	200.000	40.000.000
Diện tích đất đấu giá		118,4				

**6.5. Khu đấu giá QSD đất tại Văn Phòng, thôn Gia Phú, xã Tân Dân**

Tổng diện tích đất đấu giá là 106,68 m<sup>2</sup> với 01 thửa đất tại vị trí Văn Phòng, thôn Gia Phú cách trụ sở UBND xã Tân Dân khoảng 200 m, cách đường Thao Chính - Tân Dân khoảng 1.200 m.

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Phí mua hồ sơ đấu giá (đ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ)
Khu Văn Phòng, thôn Gia Phú	11	106,68	1.500.000	100.000	100.000	27.000.000
Diện tích đất đấu giá		106,68				

**6.6. Khu đấu giá QSD đất khu Đồng Dứa, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân.**

Tổng diện tích là 125,5m<sup>2</sup> với 01 thửa đất tại vị trí Đồng Dứa, thôn Đại Nghiệp, cách trụ sở UBND xã Tân Dân khoảng 400 m, cách đường Thao Chính - Tân Dân khoảng 1.300 m.

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Phí mua hồ sơ đấu giá (đ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ)
Khu Đồng Dứa, thôn Đại Nghiệp, xã Tân Dân	03	125,5	1.500.000	100.000	100.000	35.000.000
Diện tích đất đấu giá		125,5				

**6.7. Khu đấu giá QSD đất tại Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cả, xã Tân Dân**

Tổng diện tích là 1.215,0 m<sup>2</sup> với 10 thửa đất tại vị trí Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cả, cách đường Thao Chính - Tân Dân khoảng 1,9 km.

Vị trí đấu giá QSD đất	Tên thửa đất đấu giá	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá khởi điểm (đồng/m <sup>2</sup> )	Bước giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Phí mua hồ sơ đấu giá (đ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ)
Khu Giồng Con Lồm, thôn Đồng Cả, xã Tân Dân	01	109,3	1.900.000	100.000	200.000	36.000.000
	02	141,7				
	03	125,0				
	12	125,0				
	13	125,0				
	22	125,0				
	23	125,0				
	24	125,0				
	25	125,0				
	27	125,0				
Diện tích đất đấu giá		1.251,0				



**7. Thời gian bán hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, thăm thực địa, xét điều kiện khách hàng**

- Thời gian bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 10/6/2019 đến 17h00 phút ngày 27/6/2019 (*trong giờ hành chính*), cụ thể như sau:

+ Tại trụ sở Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á: Từ ngày 10/6/2019 đến 17h00 phút ngày 27/6/2019.

+ Tại trụ sở Tiếp công dân UBND huyện Phú Xuyên vào các ngày 10,13,17,18,19,20/6/2019 và từ các ngày 24,25,26,27/6/2019.

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ ngày 26/6/2019 đến 17h00 phút ngày 27/6/2019 (*trong giờ hành chính*).

- Hình thức nộp tiền đặt trước: Nộp trực tiếp bằng tiền mặt (nếu có) hoặc chuyển khoản:

+ Nộp trực tiếp bằng tiền mặt cho Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á (trường hợp khách hàng không thể thực hiện thao tác chuyển khoản và phải có đơn đề nghị nộp bằng tiền mặt).

+ Chuyển khoản nộp vào tài khoản số: 135490415 tại ngân hàng Thương mại Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Thăng Long - PGD Tây Hà Nội của Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á. Nội dung chuyển khoản: "tên người đăng ký tham gia đấu giá..." nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất đối với.....(số lượng thửa đất), khu.....,thôn....., xã....., huyện Phú Xuyên.

- Thời gian kiểm tra thực địa: Khách hàng có thể tự tìm hiểu khu đất đấu giá tại thực địa hoặc liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất để đi kiểm tra thực địa trong hai ngày 26/6/2019 và ngày 27/6/2019 (buổi chiều từ 15h - 17h00).

- Xét tư cách khách hàng 17h ngày 27/6/2019. Niêm yết danh sách khách hàng không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên.

**8. Hình thức bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:**

**8.1. Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.**

Bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại các địa điểm sau:

- Trụ sở Tiếp công dân UBND huyện Phú Xuyên (đối diện Nhà Văn hóa thông tin huyện Phú Xuyên), địa chỉ: Tiểu khu Thao Chính, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội.

- Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á, địa chỉ: Văn phòng giao dịch Biệt thự B36, Ngõ 74, Nguyễn Thị Định, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

**8.2. Hình thức nộp hồ sơ tham gia đấu giá.**

Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá theo một trong hai hình thức sau:

- Nộp trực tiếp cho Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á tại:

+ Trụ sở tiếp công dân UBND huyện Phú Xuyên, địa chỉ: Tiểu khu Thao Chính, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên.

+ Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á, địa chỉ: Văn phòng giao dịch Biệt thự B36, Ngõ 74, Nguyễn Thị Định, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

- Nộp bằng hình thức gửi thư bảo đảm cho đơn vị thực hiện phiên đấu giá: Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á. Địa chỉ: Văn phòng giao dịch Biệt thự B36, Ngõ 74, Nguyễn Thị Định, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá khi nộp phải đầy đủ chứng từ mua hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước và các giấy tờ liên quan theo quy định của Phương án đấu giá đã được UBND huyện Phú Xuyên phê duyệt. Hồ sơ đăng ký gửi qua hình thức thư bảo đảm phải được Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á nhận trước 17h ngày 27/6/2019. Các trường hợp chuyển tới sau 17h ngày 27/6/2019. Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á sẽ không tiếp nhận hồ sơ đăng ký, tiền đặt trước của khách hàng và không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với hồ sơ các khoản phí đó.

**Đề nghị Khách hàng khi đến tham gia phiên đấu giá phải mang theo Chứng minh thư nhân dân (giấy tờ tùy thân) để làm thủ tục vào phòng đấu giá.**

#### 9. Thời gian, địa điểm mở phiên đấu giá:

- Thời gian dự kiến: 13 giờ 30 phút, ngày 29 tháng 6 năm 2019 (Thứ Bảy)
- Địa điểm: tại Nhà Văn hóa trung tâm huyện Phú Xuyên. Địa chỉ: Tiểu khu Thao Chính, thị trấn Phú Xuyên, huyện Phú Xuyên.

Các thông tin chi tiết xin liên hệ:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Xuyên. Điện thoại liên hệ: 0948.612.662.
- Công ty cổ phần bán đấu giá Đông Á. Điện thoại liên hệ: 0982.233.274/.

#### Nơi nhận:

- Sở TNMT Hà nội;
- TT Huyện ủy;
- Chủ tịch UBND huyện; (để báo cáo).
- Phó Chủ tịch Nguyễn Thế Công; (để phối hợp đăng tin).
- Đài truyền thanh huyện; (để phối hợp đăng tin).
- Công ty CP bán ĐG Đông Á; (để phối hợp thực hiện).
- UBND xã: Hoàng Long; (để thông báo Tân Dân; và phối hợp thực hiện)
- Lưu: PTQĐ.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Toàn