

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất Khu xen kẹt
thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai,
thành phố Hà Nội**

Hà Nội, năm 2019



MỤC LỤC HỒ SƠ

STT	NỘI DUNG
1	Mục lục hồ sơ
2	Thông báo mời đấu giá
3	Đơn đăng ký tham gia đấu giá (Mẫu)
4	Quyết định ban hành “ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ”
5	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
6	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
7	Quy chế cuộc đấu giá
8	Nội quy phòng đấu giá
9	Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất

Số: 199/2019/CV

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2019

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại Khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng và khu Trường Danh, thôn Tràng Cát, xã Kim An, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng và khu Trường Danh, thôn Tràng Cát, xã Kim An, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

1. Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Thanh Oai giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai thực hiện. (Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội).

- Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản): Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia. (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

2. Thông tin khu đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm, bước giá:

STT	Thửa đất đấu giá	Tổng diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Phí hồ sơ	Khoản tiền đặt trước (đ/thửa đất)
I. Khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng					
1.	Gồm 03 thửa đất ký hiệu từ LK01 đến LK 03	337,3	12.000.000	500.000	250.000.000
II. Khu Trường Danh, thôn Tràng Cát, xã Kim An					
2.	Gồm 05 thửa đất ký hiệu: từ LK01 đến LK05	620,2	2.000.000	200.000	40.000.000

- Bước giá áp dụng chung đối với các thửa đất: 100.000 đồng/m²

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Đất đai 2013 (Căn cứ Mục 1 Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội).

Lưu ý: Đối với Khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng: Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá (Căn cứ Điểm 6.3 Mục 6 Phần II Phương án đấu giá QSD đất do UBND huyện Thanh Oai ban hành)

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

4. Phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá:

- Thời gian phát hành hồ sơ và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: từ ngày 11/9/2019 đến ngày 27/9/2019 (giờ hành chính).

- Địa điểm: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai, Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thanh Oai (<http://www.thanhvai.hanoi.gov.vn>).

** Lưu ý:* Khách hàng có thể liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai để được hỗ trợ việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá cho Tổ chức đấu giá (Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia) qua 02 hình thức:

+ Nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai (Địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội)

+ Gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội). (Thời gian tiếp nhận hồ sơ căn cứ theo dấu bưu điện).

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký đấu giá gửi bằng hình thức thư đảm bảo phải được nhận từ trước 17 giờ 00' ngày 27/9/2019. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00' ngày 27/9/2019 sẽ không được tiếp nhận.

5. Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham dự đấu giá theo quy định.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: các ngày 26/9/2019 và 27/9/2019 (giờ hành chính).

- Phương thức nộp tiền đặt trước: chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Tổ chức đấu giá theo thông tin sau:

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia.

Số tài khoản: 2204201011419 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thanh Oai – Hà Nội II.

Nội dung chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá (số CMND)..." nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đối với ...(số lượng lô đất) thửa đất thuộc khu đất thôn Lê Dương, xã Tam Hưng hoặc khu Trường Danh, thôn Tràng Cát, xã Kim An, huyện Thanh Oai.

Lưu ý: Các trường hợp thông tin chuyển khoản nhận được sau 17 giờ 00' ngày 27/9/2019 sẽ không được công nhận.

6. Thời gian, địa điểm xem xét thực địa khu đất đấu giá:

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá đã xác định được vị trí khu đất đấu giá, có thể trực tiếp đến xem xét thực địa khu đất.

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 25/9/2019 và 26/9/2019 (giờ hành chính).

7. Thời gian, địa điểm xét điều kiện tham gia đấu giá:

- Thời gian: 14h30' ngày 30/9/2019 (Thứ hai);

- Địa điểm: Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08h30 ngày 01/10/2019 (Thứ ba).**

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao huyện Thanh Oai (Địa chỉ: Số 97 thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội).

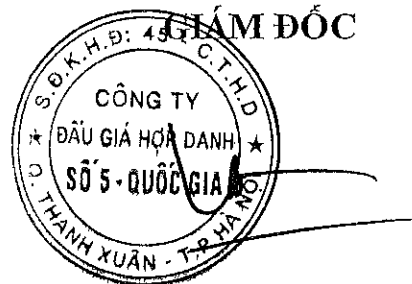
Mọi thông tin liên hệ:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia, ĐT: 024.37.622.619.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai, ĐT: 024.33242.168.

Nơi nhận:

- Sở TNMT Hà Nội; Trung tâm PTQĐ Hà Nội;
- UBND huyện Thanh Oai;
- Trung tâm PTQĐ huyện Thanh Oai;
- UBND xã Tam Hưng, xã Kim An;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí (Báo HNM; KTĐT; Đấu thầu;...);
- Người tham gia đấu giá
- Lưu: VT.



LÊ VIỆT ANGA

Số: 1569 /QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 27 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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

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

Xét đề nghị của Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai tại Tờ trình số: 452/TTr-PTQĐ ngày 18/6/2019 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội và Báo cáo số 178/BC-TCKH ngày 19/6/2019 của phòng Tài chính – Kế hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:


Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội là: **12.000.000 đồng/m²** (Mười hai triệu đồng chẵn trên một mét vuông đất).

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

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


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

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

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Lưu: VT, TCKH (Nhưng, 10b). 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Số: 1810./QĐ-UBND

Thanh Oai, ngày 20 tháng 8 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 03 thửa đất tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2013;

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 888/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND huyện Thanh Oai về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất ở xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2240/QĐ-UBND ngày 06/5/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 379,3 m² đất công ích do xã Tam Hưng quản lý giao cho UBND huyện Thanh Oai để thực hiện dự án: Đấu giá QSD đất ở xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Oai tại Tờ trình số: 988/TTr-TNMT ngày 02/7/2019 về việc đề nghị Phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất ở đối với 03 thửa đất tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng và Công Văn số 506/CV- PTQĐ ngày 28 tháng 6 năm 2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai về việc thẩm định, phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất ở đối với 03 thửa đất tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất tại khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng huyện Thanh Oai năm 2019 (ban hành kèm theo Quyết định này).

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

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

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện; Trưởng công an huyện; Trưởng các phòng: Tài nguyên Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Quản lý Đô thị, Tư Pháp; Chánh Thanh tra huyện; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Oai; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Thanh Oai, Chủ tịch UBND xã Tam Hưng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, (Dùng, 15 bản)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thị Hà

PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở TẠI KHU XEN KẸT
THÔN LÊ DƯƠNG, XÃ TAM HUNG, HUYỆN THANH OAI, THÀNH
PHỐ HÀ NỘI NĂM 2019

(Ban hành kèm theo Quyết định số 4810/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2019 của UBND huyện Thanh Oai)

I. CÁC THÔNG TIN CHUNG

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

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

Số lượng ô đất: 03 thửa, tổng diện tích quy hoạch là 379,3 m² (theo Quyết định số 888/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND huyện Thanh Oai), diện tích đất đấu giá là 337,3 m² có đặc điểm vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư.
- + Phía Nam giáp khu dân cư.
- + Phía Đông giáp khu dân cư.
- + Phía Tây giáp đường bê tông trục chính thôn Lê Dương.

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

Dự án được thực hiện theo Quyết định số 1217/QĐ-UBND ngày 06/06/2018 về việc duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá QSD đất khu đất xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

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

Thực hiện theo Quyết định số 888/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND huyện Thanh Oai về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội.

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

BẢNG CHI TIẾT PHÂN LÔ

STT	Ký hiệu thửa đất	Bắc	Đông	Nam	Tây	Diện tích
01	LK01	23,3	5,00	22,74	5,03	115,1
02	LK02	22,74	4,3; 2,92	21,45	5,20	117,0
03	LK03	21,45	5,00	20,64	5,04	105,2
Tổng						337,3

4. Hình thức, mục đích, thời gian và nguồn gốc sử dụng đất:

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

II. QUY CHẾ ĐẤU GIÁ:

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

Đơn vị tổ chức đấu giá: UBND huyện Thanh Oai theo Quyết định số 2240/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2019 của UBND thành phố Hà Nội;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Thông báo đấu giá và Niêm yết:

3.1. Thông báo đấu giá:

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

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

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

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

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

5.1. Hồ sơ mời đấu giá:

Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

-- Thông báo mời đấu giá;

- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Quy chế cuộc đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá ban hành;
- Nội quy phòng đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá ban hành;
- Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);
- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu - kèm theo được thực hiện công khai trên Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp huyện).

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

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

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

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

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

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

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật". Thời điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính không kể thứ 7, chủ nhật và ngày lễ, tết) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày (Theo khoản 2 điều 38 Luật đấu giá). Thời gian thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá (Theo khoản 2 điều 39 Luật đấu giá).

Lưu ý:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với tiền đặt trước:

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

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

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

Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật, Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, Tổ chức đấu giá, Đấu giá viên; Phiên đấu giá do đấu giá viên điều hành.

6.2. Đối tượng được tham gia đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp đấu giá đến lần 02 mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất; giá thực hiện giao đất, cho thuê đất được xác định là giá khởi điểm của phiên đấu giá lần 02.

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

- **Hình thức đấu giá:** Đấu giá theo nhóm

- **Quy định về tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá:**

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá 500.000đ/hồ sơ/thửa đất.

Tiền đặt trước: 250.000.000đ/ thửa đất.

- Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: Khách hàng có thể nộp cùng khoản tiền đặt trước hoặc nộp trực tiếp tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (cụ thể theo Thông báo mời đấu giá).

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

- **Giá khởi điểm:** Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở tại khu đất xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội;

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

- **Công thức trả giá:**

Giá trả hợp lệ là giá trả từ giá khởi điểm trở lên và tròn bước giá theo công thức sau:

Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm (A) + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

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

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

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

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

- Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham đấu giá tại đơn vị tổ chức việc đấu giá và đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

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

9. Phương thức, hình thức đấu giá:

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

9.1. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

9.2.1. Cách thức trả giá và xét giá:

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

Công thức trả giá:

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

N là số tự nhiên = 0, 1, 2, 3

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

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

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

9.2.2 Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ:

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

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

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

9.2.3. Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu:

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

9.2.4. Mở hòm phiếu và kiểm phiếu:

Khi hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu theo quy định, Đấu giá viên điều hành cho mở hòm phiếu, kiểm phiếu và công bố giá trả của từng phiếu trả giá hợp lệ, việc mở hòm phiếu, kiểm phiếu và công bố giá trả có sự chứng kiến của

đại diện khách hàng tham gia đấu giá, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai và các ngành tham gia giám sát, chứng kiến.

9.2.5. Xác định người trúng đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.7. Biên bản đấu giá:

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

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

10. Xử lý các trường hợp phát sinh:

10.1. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Đấu giá viên thực hiện theo khoản 1, Điều 51, Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Người từ chối kết quả trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước;

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

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

- Trả giá dưới giá khởi điểm;

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

- Phiếu đấu giá không hợp lệ.

- Không tham gia phiên đấu giá đầy đủ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Chuyển hồ sơ đấu giá:

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

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

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

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

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

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

13.1. Quyền của người trúng đấu giá:

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

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

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

13.2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ:

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

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

Thời hạn nộp tiền: Hiện nay UBND thành phố Hà Nội chưa ban hành Quyết định mới thay thế Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, tạm thời thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Điều 24 Nghị định số 46/2014/ND-CP và khoản 8, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Để đảm bảo quyền, nghĩa vụ của người trúng đấu giá và đảm bảo thu ngân sách địa phương, quy định cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

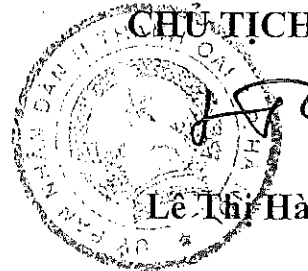
B. Trường hợp vi phạm quy định tại khoản b Mục này thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan Tài nguyên và môi trường, trình ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Thị Hà

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2019

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Số: 44/2019/QC-ĐG

**Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại khu xen kẹt thôn Lê Dương,
xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
 - Luật Đất đai năm 2013;
 - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
 - Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
 - 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;
 - Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
 - Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
 - Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
 - Quyết định 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;
 - Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 20/8/2019 của UBND huyện Thanh Oai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với 03 thửa đất tại Khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;
- Công ty Đầu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

1. Khu đất đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại Khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

STT	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Phía Bắc	Phía Đông	Phía Nam	Phía Tây
1.	LK01	115,1	23,30	5,0	22,74	5,03
2.	LK02	117,0	22,74	4,3; 2,92	21,45	5,20
3.	LK03	105,2	21,45	5,0	20,64	5,04

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

2. Giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước:

- Giá khởi điểm: 12.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Mười hai triệu đồng trên một mét vuông);
- Bước giá: 100.000 đồng/m² (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng trên một mét vuông);
- Tiền hồ sơ: 500.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng một hồ sơ);
- Khoản tiền đặt trước: 250.000.000 đồng/thửa đất (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng trên một thửa đất).

3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, cách thức tổ chức đấu giá (Điều 40 Luật Đấu giá tài sản 2016)

- Bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên.
- Cách thức tổ chức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá, kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá bỏ hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá bỏ từ cao xuống thấp.

4. Điều kiện tham gia đấu giá (Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016)

a. Đối tượng tham gia đấu giá (căn cứ Mục 1 Quyết định số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội): Hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 điều 55, điều 56 của Luật Đất đai 2013; không sử dụng vốn ngân sách nhà nước để tham gia đấu giá.

b. Người tham gia đấu giá: cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là đại diện hộ gia đình. Trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải có người viết thay hoặc phiên dịch và phải chủ động đăng ký với Đơn vị trực tiếp tổ chức cuộc đấu giá trước khi mở cuộc đấu giá.

5. Thời gian, địa điểm kiểm tra thực địa khu đất (Điều 36 Luật Đấu giá tài sản):

Người đăng ký tham gia đấu giá được kiểm tra thực địa khu đất trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày trước ngày tổ chức cuộc đấu giá. Thời gian kiểm tra thực địa khu đất: Thực hiện theo Thông báo mời đấu giá.

6. Phát hành hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp các khoản tiền hồ sơ, tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- Thời gian và địa điểm: theo Thông báo mời đấu giá phát hành công khai.

- Tiền hồ sơ đấu giá:

+ Người tham gia đấu giá có thể liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm phát hành hồ sơ hoặc tham khảo thông tin hồ sơ tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (<http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (<http://www.thanhoai.hanoi.gov.vn>).

+ Người tham gia đấu giá có thể chuyển khoản cùng khoản tiền đặt trước hoặc nộp trực tiếp tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai (địa chỉ: Số 135 thị trấn Kim Bài, Thanh Oai, Hà Nội) hoặc gửi hồ sơ đăng ký đấu giá bằng hình thức gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội). (Thời gian tiếp nhận hồ sơ căn cứ theo dấu bưu điện).

- Tiền đặt trước tham dự đấu giá:

+ Phương thức nộp tiền đặt trước: chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức đấu giá theo thông tin sau:

Chủ tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia

Số tài khoản: 2204201011419 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thanh Oai – Hà Nội II.

*Nội dung chuyển khoản: "...Tên người đăng ký tham gia đấu giá (số CMND)..."
nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD tại Khu xen kẹt thôn Lê Dương, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai.*

- Đăng ký dự đấu giá: Cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu tham gia đấu giá đăng ký và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo hai hình thức: Đăng ký trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ hoặc gửi bằng thư đảm bảo tới địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội).

7. Hồ sơ đăng ký tham dự đấu giá gồm:

a. Đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu)

b. Bản sao chứng từ xác định tiền hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá mà người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (yêu cầu có bản chính để đối chiếu tại nơi thu hồ sơ);

c. Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

d. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

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

8. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ có nguyện vọng xin rút đăng ký (gửi Đơn trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ) thì xử lý như sau: Tiền đặt trước sẽ được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá.

9. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá

Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và Phương án đấu giá của UBND huyện Thanh Oai.

10. Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá:

Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá đã phát hành công khai (Nếu có sự thay đổi về lịch mở cuộc bán đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá).

Người tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải xuất trình CMND/hộ chiếu, trường hợp ủy quyền tham dự cuộc đấu giá thì phải có Giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định.

11. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá (Khoản 1 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016):

Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá theo trình tự:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu thông tin khu đất đấu giá, lô đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Phát phiếu cho người tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, chấp nhận giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá;
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá, công bố nội dung thông tin giá trả trên từng phiếu đấu giá.

12. Nguyên tắc bỏ giá và xét giá (Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)

- Việc bỏ giá đấu giá các thửa đất được tiến hành một vòng duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia bỏ giá 01 lần.
- 01 người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 tờ phiếu tham dự đấu giá và chỉ được bỏ 01 giá cho thửa đất đã đăng ký. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.
- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 15 phút (bao gồm viết và bỏ phiếu đấu giá).
- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Đấu giá viên xem xét các phiếu dự đấu giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá dự đấu giá từ cao xuống thấp để xác định danh sách

Người trúng giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.

13. Xác định người trúng đấu giá (Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản):

a. Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu đấu giá hợp lệ và bỏ giá hợp lệ.

- Phiếu đấu giá hợp lệ (có đóng dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia) là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá. Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

- Giá trả hợp lệ: Là giá ghi trong phiếu tham gia đấu giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp.

Công thức bỏ giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm (giá sàn) + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...vv).

Giá tối thiểu phải bằng giá khởi điểm để đấu giá (đồng/m²)

b. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là những người có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả hợp lệ cao nhất cho 01 m² đất, được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai xác nhận và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c. Xử lý các trường hợp phát sinh

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó cộng thêm 01 bước giá) giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá. (Căn cứ Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản).

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

14. Xử lý tình huống phát sinh khi người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá (Điều 50, 51 Luật Đấu giá tài sản)

a. Rút lại giá đã trả:

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả

trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

15. Biên bản đấu giá (Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)

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

Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

Biên bản đấu giá được đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản.

16. Nội quy phòng đấu giá:

Người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan khi tham dự cuộc đấu giá phải tuân thủ nội quy phòng đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành.

17. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước (Khoản 6 Điều 29 Luật Đấu giá tài sản 2016):

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

b) 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:

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

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

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

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

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định;

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm trên, người tham gia đấu giá sẽ không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước này được xử lý thu hồi và sử dụng theo quy định pháp luật.

18. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (ngoại trừ thông tin về giá trả) thì Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.
- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá khởi điểm nhưng chọn sai bước giá và không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ theo quy định.
- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá cụ thể đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m²)
- Người tham gia đấu giá vi phạm phương án, quy chế, nội quy đấu giá.

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

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

20. Tổ chức thực hiện: Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai và người tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5- QUỐC GIA



LÊ VIỆT ANGA

Số: 44/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2019

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại khu xen kẹt thôn Lê Dương,
xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội*

Để đảm bảo cuộc đấu giá thành công và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, sau khi thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thanh Oai (Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất), Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc Gia (Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất – tổ chức đấu giá tài sản) ban hành Nội quy phòng đấu giá với những nội dung cụ thể như sau:

1. Người nộp hồ sơ đăng ký đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng tổ chức cuộc đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá là 01 người duy nhất có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được nhận ủy quyền của một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá tại cùng 01 cuộc đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác).

3. Người tham gia đấu giá (hoặc người được ủy quyền hợp lệ) phải có mặt tại phòng tổ chức cuộc đấu giá đúng giờ, ngày quy định theo thông báo và quy chế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi cuộc đấu giá khai mạc và kết thúc thủ tục điểm danh người tham gia đấu giá, những người tham gia đấu giá đến muộn không được vào phòng tổ chức đấu giá và bị xử lý theo quy định của Quy chế đấu giá và quy định pháp luật.

4. Người tham gia đấu giá đến cuộc đấu giá phải có trang phục lịch sự, thái độ ứng xử đúng mực, không được nói tục chửi bậy, gây rối trật tự phòng đấu giá. Người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí ban tổ chức đã hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

5. Người tham gia đấu giá không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá, không được sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá, không được quay phim, chụp hình trong phòng tổ chức đấu giá; Người tham gia đấu giá không tự ý ra khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên.

6. Người tham gia đấu giá không được mang chất cháy nổ, vũ khí, chất kích thích vào khu vực tổ chức cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá không hút thuốc lá

(xì gà) trong phòng đấu giá, không được sử dụng chất kích thích khi đến tham dự cuộc đấu giá.

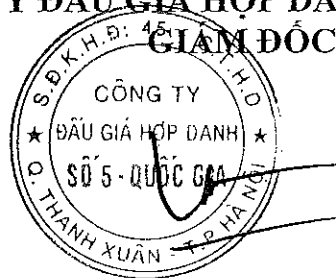
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đìm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

9. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại Quy chế đấu giá, Nội quy cuộc đấu giá hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo Quy chế đấu giá, hoặc xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Nội quy này có hiệu lực trong suốt quá trình tổ chức cuộc đấu giá. Đề nghị những người tham gia đấu giá, các vị đại diện khách mời giám sát cuộc đấu giá, Đấu giá viên được phân công điều hành cuộc đấu giá và những cá nhân, tổ chức khác có liên quan tuân thủ, thực hiện nghiêm nội quy phòng đấu giá./.

TM. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH SỐ 5 – QUỐC GIA



LÊ VIỆT ANGA

