

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH
LẠC VIỆT**

**TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN
QUỸ ĐẤT HUYỆN ĐÔNG ANH**

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NHỎ LẼ, XEN KẾT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở TẠI
THÔN PHÚC HẬU 2, XÃ DỤC TỬ, HUYỆN ĐÔNG ANH,
TP HÀ NỘI**

Đơn vị được giao xử lý việc đấu giá QSD đất: Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh

Đơn vị tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt

Đông Anh, tháng 01 năm 2019

Số: 7539/QĐ-UBND

Đông Anh, ngày 28 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013; Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015; Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

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

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 04/2017/QĐ-UB 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; số 35/2017/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 trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 3056/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 về việc thu hồi 8.690,7 m² đất thôn Phúc Hậu 1, thôn Phúc Hậu 2 và thôn Đình Tràng, xã Dục Tú, huyện Đông Anh; giao cho UBND huyện Đông Anh thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở;

Căn cứ Quyết định số 4251/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xen kẹt để

đấu giá QSD đất tại các thôn: Phúc Hậu 1, Phúc Hậu 2 và Đình Tràng, xã Dục Tú, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 7439/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại các xã: Nguyên Khê, Tàm Xá, Dục Tú, Vân Hà, huyện Đông Anh;

Căn cứ Biên bản bàn giao mốc giới lập ngày 02/2/2018 về việc định vị và bàn giao mốc ranh giới khu đất (đã được cắm mốc trên thực địa) giữa Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP Hà Nội với Ủy Ban Nhân Dân huyện Đông Anh;

Xét đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh (Kèm theo phương án) tại Tờ trình số 575/TTr-TTPTQĐ ngày 26/12/2018 và của Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh.

(Có Phương án kèm theo)

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh có trách nhiệm lựa chọn, ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các ô đất tại khu đất nêu trên theo đúng các quy định hiện hành và phương án được phê duyệt đảm bảo đúng tiến độ kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND - UBND Huyện, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp; Chánh thanh tra Huyện; Giám đốc KBNN Đông Anh; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - CN huyện Đông Anh; Giám đốc đơn vị thực hiện phiên đấu giá; Chủ tịch UBND xã Dục Tú; Các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- UBND Thành phố;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- TTHU-HĐND-UBND Huyện;
- Đ/c Chủ tịch UBND Huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, TNMT.

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



Nguyễn Xuân Linh

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại
Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh**

(Kèm theo Quyết định số 7539/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND Huyện)

CĂN CỨ LẬP PHÁP LÝ:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ các Thông tư: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

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

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: 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; số 35/2017/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 trên địa bàn thành phố Hà Nội; Căn cứ Quyết định số 3056/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 về việc thu hồi 8.690,7 m² đất thôn Phúc Hậu 1, thôn Phúc Hậu 2 và thôn Đình Tràng, xã Dục Tú, huyện Đông Anh; giao cho UBND huyện Đông Anh thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở;

Căn cứ Quyết định số 4251/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất xen kẹt để đấu giá QSD đất tại các thôn: Phúc Hậu 1, Phúc Hậu 2 và Đình Tràng, xã Dục Tú, huyện Đông Anh;

Căn cứ Quyết định số 7439/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất làm nhà ở tại các xã: Nguyên Khê, Tàm Xá, Dục Tú, Vân Hà, huyện Đông Anh;

Căn cứ Biên bản bàn giao mốc giới lập ngày 02/2/2018 về việc định vị và bàn giao mốc ranh giới khu đất (đã được cắm mốc trên thực địa) giữa Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP Hà Nội với Ủy Ban Nhân Dân huyện Đông Anh;

Căn cứ Văn bản số 38/UBND-TCKH ngày 11/01/2018 của UBND huyện Đông Anh về việc giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá QSD các khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt trên địa bàn huyện Đông Anh;

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

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng

Phương án này áp dụng để đấu giá quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất đối với khu đất xen kẹt tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; pháp luật khác có quy định và các Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng:

- Phòng, ban, đơn vị liên quan, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh đơn vị được UBND huyện Đông Anh giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá QSD các khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt trên địa bàn huyện Đông Anh.

- Tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn, Đấu giá viên thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất.

- Hộ gia đình, cá nhân liên quan là người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thừa đất đưa ra đấu giá.

3. Giải thích các thuật ngữ:

a. Đối tượng tham gia đấu giá là Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, không sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, là người đủ từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự theo Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015; thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 118 của Luật Đất đai 2013; Người có đủ điều kiện tham gia đấu giá để mua tài sản đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định

chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; (Sau đây gọi là Người tham gia đấu giá).

b. 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; và theo giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c. 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 cơ quan, đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản đối với từng cuộc đấu giá.

d. Thời gian viết và bỏ phiếu là khoảng thời gian được quy định cụ thể trong Quy chế đấu giá và được Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá viết phiếu trả giá và bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu tại cuộc bán đấu giá QSD đất.

e. Phiếu trả giá hợp lệ là Phiếu do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phát hành theo mẫu, có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh và được Đấu giá viên điều hành phát cho người tham gia đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải ghi đầy đủ, thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, ghi rõ họ tên, địa chỉ, giá trả (bằng số và bằng chữ), các thông tin khác, ký và ghi rõ họ tên.

Trong thời gian viết và trả giá người tham gia đấu giá có quyền yêu cầu Đấu giá viên đổi phiếu trả giá do viết sai hoặc phiếu trả giá bị rách, bị hỏng.

Trường hợp khi xét giá mà phiếu trả giá rách nát, viết bằng mực màu đỏ, không ghi giá trả hoặc giá trả không có nghĩa ... coi như phiếu trả giá không hợp lệ và được hiểu là người tham gia đấu giá từ chối trả giá. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định.

f. Giá trả hợp lệ là Giá được ghi trên phiếu trả giá hợp lệ, là giá trả không thấp hơn giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải phù hợp với bước giá đã được quy định, giá trả hợp lệ được tính trên công thức:

$$\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \text{ bước giá}$$

(Trong đó n là số tự nhiên là 0, 1, 2, 3 ...)

Trường hợp số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

g. Giá trúng đấu giá là Giá trả hợp lệ cao nhất theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất đấu giá; được người điều hành công bố tại cuộc bán đấu giá QSD đất và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; Người trúng đấu giá cao nhất được quyền

lựa chọn trước tiên, sau đó lần lượt những người trúng đấu giá xếp hàng tiếp theo được quyền lựa chọn những thửa đất còn lại.

h. Khoản tiền đặt trước là Khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận và được quy định cụ thể tại Điều 39, Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và khoản 03, Điều 13, Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội;

i. Ngôn ngữ, chữ viết sử dụng để đấu giá QSD đất tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh là ngôn ngữ và chữ viết Việt Nam.

Trường hợp người tham gia đấu giá bị hạn chế ngôn ngữ hoặc không biết tiếng nói, chữ viết Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với Tổ chức đấu giá tài sản hoặc Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh để có người thông dịch, phiên dịch hoặc viết thay.

k. Đồng tiền Đồng tiền sử dụng trong mọi giao dịch theo Phương án này là đồng tiền Việt Nam: Việt Nam đồng (viết tắt là VNĐ).

l. Các từ ngữ, thuật ngữ khác: Các từ ngữ, thuật ngữ trong phương án bán đấu giá này được sử dụng và hiểu theo nghĩa các từ ngữ, thuật ngữ theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

4. Vị trí, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, hình thức, mục đích sử dụng khu đất:

a. Vị trí, diện tích

***Khu đất tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh**

- Các hướng tiếp giáp

+ Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp trục giao thông chính khu dân cư;

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện có;

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện có;

- Mục đích sử dụng đất: đất ở

Tổng diện tích nghiên cứu khu đất đấu giá là: **4.342,8 m²** đất, đã được xây dựng hạ tầng như: san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ và đấu nối với các trục đường hiện có, hệ thống mương tiêu, thoát nước, hệ thống điện sinh hoạt...

Tổng diện tích các thửa đất đấu giá là: **2.482,2 m²**. Trong đó: Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở của khu đất tại phương án này là: **2.482,2 m²** được phân làm 31 thửa đất (từ thửa đất số DO01 đến thửa đất số DO31) theo bản quy hoạch mặt bằng phân lô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

Ký hiệu thửa	Diện tích (m ²)	Ký hiệu thửa	Diện tích (m ²)	Ký hiệu thửa	Diện tích (m ²)
DO01	118,7	DO12	90	DO23	72,5
DO02	98,3	DO13	77	DO24	75,9
DO03	75	DO14	70	DO25	71,8
DO04	75	DO15	70	DO26	71,8
DO05	75	DO16	70	DO27	77,4
DO06	75	DO17	70	DO28	80,1
DO07	75	DO18	70	DO29	82,9
DO08	75	DO19	70	DO30	90,5
DO09	75	DO20	70	DO31	79,2
DO10	82,5	DO21	108,6		
DO11	104,9	DO22	85,7		

b. Giá khởi điểm

* Giá khởi điểm được tính trên 01 m² đất áp dụng chung Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh: 8.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Tám triệu đồng trên một mét vuông)

c. Bước giá

* Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh: 300.000 đ/m². (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một mét vuông)

d. Mục đích sử dụng: Đất ở

e. Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

f. thời hạn sử dụng đất: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.

g. 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;

h. Thông số quy hoạch sử dụng đất:

- Tầng cao tối đa các thửa đất tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh: 4 tầng.

- Khoảng lùi (khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng): 0 m
Cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 4251/QĐ-UBND ngày 13/10/2016;

5. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất quyền sử dụng đất

Giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh tham mưu, lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất quyền sử dụng đất tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật hiện hành.

6. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá tài sản, Dự toán ngân sách nhà nước giao cho cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất. (thực hiện theo các Thông tư của Bộ Tài chính: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017; Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội và các quy định hiện hành).

7. Nội dung chi, mức chi cho tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất

- Nội dung chi, mức chi cho đơn vị đấu giá thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất theo: Điều 4, 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; Phụ lục số 02, Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính; Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định phê duyệt dự toán tổ chức đấu giá của UBND huyện Đông Anh và được cụ thể tại Hợp đồng dịch vụ đấu giá được ký kết.

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

a. **Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc bán đấu giá;

b. **Phương thức trả giá:** Phương thức trả giá lên.

c. **Việc tiến hành đấu giá theo các nguyên tắc:**

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

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

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời đấu giá. Mỗi một hồ sơ mời đấu giá tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01 (một) thửa đất đồng thời phải nộp 01 (một) khoản tiền đặt trước (theo quy định tại mục 3, chương II của phương án này). Mỗi 01 (một) thửa đất đăng ký được phát một phiếu trả giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký;

- Trường hợp vì lý do khách quan mà không tổ chức được cuộc bán đấu giá QSD đất, người tham gia đấu giá được hoàn lại tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất.

Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời gian tổ chức đấu giá.

d. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Số lượng người tham gia đấu giá các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất trong Phương án này ít nhất phải gấp hai (02) lần số lượng thửa đất đưa ra đấu giá trở lên;

Trong trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số lượng người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh báo cáo UBND huyện Đông Anh quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc bán đấu giá QSD đất vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

Trường hợp UBND huyện Đông Anh quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá thì Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo cho người tham gia đấu giá được biết.

Trong trường hợp người tham gia đấu giá từ chối tiếp tục đấu giá phải có Văn bản yêu cầu từ chối tham gia đấu giá gửi tới Tổ chức đấu giá tài sản trước ngày diễn ra cuộc bán đấu giá QSD đất.

9. Quyền và trách nhiệm của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh (Thực hiện theo Điều 47 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;):

a. Quyền

- Lựa chọn trình UBND Huyện phê duyệt đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và ký hợp đồng, nghiệm thu, thanh toán cho tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Tham gia giám sát quá trình tổ chức, thực hiện việc đấu giá;

- Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá dừng cuộc bán đấu giá khi có căn cứ cho rằng người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 9; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

- Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức cuộc đấu giá trong trường hợp có căn cứ cho rằng cần phải xem xét, rà duyệt, kiểm tra lại quy trình thực hiện, đối tượng tham dự đấu giá và khi có căn cứ về hành vi vi phạm pháp luật đấu giá và pháp luật khác có quy định; đồng thời kịp thời báo cáo UBND Huyện quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn việc tổ chức cuộc đấu giá.

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm

- Có trách nhiệm nghiệm thu, lựa chọn đơn vị có đủ điều kiện, năng lực kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng đảm bảo tính đồng nhất với quy hoạch TMB đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Biên bản bàn giao mốc giới của Sở Tài nguyên và Môi trường trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các ô đất tại khu đấu giá.
- Chủ trì, phối hợp UBND xã Dục Tú, phòng, ban, đơn vị liên quan thực hiện việc điều tra giá đất thị trường, xác định hệ số điều chỉnh giá đất. Đề xuất giá khởi điểm, hệ số điều chỉnh trình UBND Huyện phê duyệt;
- Lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND huyện phê duyệt: Chi phí đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới; Chi phí thuê tổ chức đấu giá tài sản; các chi phí khác hợp lý, hợp lệ theo quy định.
- Cung cấp các thông tin và tài liệu cần thiết để Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất tài sản;
- Tham mưu, báo cáo UBND Huyện về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, đơn vị đo đạc thực hiện cắm mốc phân lô, trích lục hồ sơ kỹ thuật thửa đất, ký hợp đồng dịch vụ và thanh toán phí, chi phí thực hiện cho đơn vị, tổ chức liên quan theo quy định.
- Chủ động báo cáo UBND Huyện quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá trong trường hợp mà số lượng người tham gia đấu giá ít hơn quy định đảm bảo đủ điều kiện để cuộc bán đấu giá QSD đất vẫn thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.
- Tổ chức xác định điều kiện của người tham gia cuộc bán đấu giá QSD đất.
- Tham gia giám sát cuộc bán đấu giá QSD đất.
- Yêu cầu dừng cuộc bán đấu giá QSD đất nếu phát hiện có vi phạm.
- Chủ động báo cáo UBND Huyện diễn biến cuộc bán đấu giá và kết quả cuộc bán đấu giá QSD đất Quyền sử dụng đất;
- Trong thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc bán đấu giá, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh nộp hồ sơ kèm theo Tờ trình về UBND Huyện (qua phòng Tài Nguyên và Môi trường) để ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.
- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh, UBND xã Dục Tú thực hiện bàn giao đất cho người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trúng đấu giá theo quy định. ✓

- Phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

10. Quyền và trách nhiệm của tổ chức đấu giá tài sản (thực hiện theo Điều 24 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;)

a. Quyền:

- Cung cấp dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản;
- Yêu cầu người có tài sản đấu giá cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, giấy tờ có liên quan đến tài sản đấu giá;
- Nhận thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;
- Cử Đấu giá viên và Đấu giá viên dự bị điều hành cuộc bán đấu giá;
- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của Luật đấu giá tài sản;
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Trách nhiệm:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;
- Ban hành quy chế cuộc bán đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- Niêm yết, thông báo việc đấu giá, thu tiền mua hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước. Nộp khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá và người tham gia đấu giá vi phạm quy định bị xử lý tiền đặt trước theo quy định;
- Bán hồ sơ, thu khoản tiền đặt trước và hồ sơ đăng ký của người đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định;
- Lựa chọn đơn vị theo quy định để thu khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá và đảm bảo ít nhất 2 (hai) địa điểm thu khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá.
- Đảm bảo và chịu trách nhiệm về tính bảo mật của thông tin khách hàng theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của đối tượng và danh mục hồ sơ của khách hàng.
- Tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;

- Trường hợp người tham gia đấu giá gặp khó khăn trong việc di chuyển, chữ viết hoặc ngôn ngữ, tổ chức đấu giá tài sản phải chủ động có người hỗ trợ, viết thay hay phiên dịch cho người tham gia đấu giá.

- Trường hợp UBND huyện Đông Anh quyết định dừng - tạm hoãn cuộc bán đấu giá QSD đất hoặc điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá thì Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phải thông báo cho người tham gia đấu giá được biết.

- Kịp thời báo cáo Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh số lượng người tham gia đấu giá từ chối tiếp tục đấu giá (nếu có) trong trường hợp UBND Huyện có quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá.

- Quản lý khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá tại một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

- Quản lý và có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước, thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế bán đấu giá trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá

- Quản lý và nộp khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá, người tham gia đấu giá vi phạm quy định bị xử lý tiền đặt trước và tiền lãi tính đến ngày nộp (nếu có) vào tài khoản của phòng Tài chính - Kế hoạch Huyện tại Kho bạc nhà nước Đông Anh theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Quản lý và hoàn trả lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền bán hồ sơ đấu giá và tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong trường hợp UBND Huyện có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn cuộc bán đấu giá QSD đất theo quy định.

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá; trường hợp được người có tài sản đấu giá giao bảo quản hoặc quản lý thì giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua được tài sản đấu giá;

- Bồi thường thiệt hại khi thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản đã được ký kết;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

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

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

- Được lựa chọn phương thức, địa điểm nộp khoản tiền đặt trước vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

- Được trả lại tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) sau 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá QSD đất nếu không trúng đấu giá và không vi phạm Quy chế bán đấu giá.

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

- Được nhận lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá trong trường hợp UBND Huyện có quyết định về việc dừng hoặc tạm hoãn tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất.

b. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

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

- Nộp đủ tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trong thời gian, địa điểm theo quy định;

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

- Có mặt trước thời điểm cuộc bán đấu giá QSD đất diễn ra tối thiểu 30 phút, xuất trình Chứng minh nhân dân (Căn cước công dân - Hộ chiếu), giấy ủy quyền (nếu có) để làm thủ tục tham gia cuộc bán đấu giá theo thời gian thông báo của Tổ chức đấu giá tài sản và tuân thủ quy tắc ứng xử tại cuộc bán đấu giá QSD đất theo quy định. Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút.

Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc bán đấu giá QSD đất (do gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự cuộc bán đấu giá QSD đất) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Tổ chức đấu giá tài sản và Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như từ chối tham gia cuộc bán đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

Trường hợp người tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam thì phải chủ động đăng ký với tổ chức đấu giá tài sản để được bố trí người viết thay hoặc thông dịch, phiên dịch trước thời điểm tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất.

12. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá (thực hiện theo Điều 48 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;):

a. Quyền:

- Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận 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 thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

b. Trách nhiệm, nghĩa vụ:

- Ký xác nhận biên bản đấu giá theo quy định.
- Khi xây dựng phải xin cấp phép theo quy định của pháp luật.
- Nộp đủ tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh.
- Chịu sự quản lý Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra và giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng.
- Việc điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc thửa đất đấu giá phải được cấp có thẩm quyền chấp nhận và phê duyệt, đảm bảo phù hợp với Luật Xây Dựng, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo quy định của Bộ Tài Chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan.
- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:
 - + Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt.
 - + Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn Huyện
 - + Khi xây dựng xong công trình người trúng đấu giá có trách nhiệm sửa chữa, hoàn trả lại nguyên hạ tầng kỹ thuật ban đầu nếu gây hư hỏng.

13. Quy tắc ứng xử trong cuộc bán đấu giá QSD đất:

- Người không đăng ký, không đủ điều kiện tham gia đấu giá không được vào phòng đấu giá.
- Xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu bản chính để kiểm tra khi có yêu cầu.

- Người được ủy quyền tham gia cuộc bán đấu giá phải xuất trình Giấy ủy quyền hợp lệ và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi nội dung ủy quyền.

- Trong phòng đấu giá phải ăn mặc lịch sự, không hút thuốc, không có hành vi cấu kết, dìm giá, không trao đổi, phát ngôn thiếu văn hóa; không sử dụng điện thoại; không sử dụng các chất kích thích; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ vào phòng đấu giá, không được nói chuyện, trao đổi với cá nhân khác trong phòng đấu giá.

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

- Ngồi đúng vị trí hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

Trường hợp người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá QSD đất hoặc có hành vi vi phạm quy định tại điều này sẽ bị truất quyền tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước không được hoàn trả theo quy định và tùy mức độ của hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

14. 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, 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 việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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;

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

d. Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

15. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

a. Người tham gia đấu giá vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

b. Người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện đầy đủ chính xác thông tin trên phiếu trả giá sau khi được Đấu giá viên hướng dẫn (thuộc trường hợp phiếu đấu giá không hợp lệ).

c. Người đấu giá chọn sai bước giá nhưng không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ.

d. Người tham gia đấu giá có giá trả thấp hơn giá khởi điểm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

e. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, không chấp hành sự điều hành của Đấu giá viên và các trường hợp có hành vi vi phạm quy định của pháp luật, phương án, quy chế và nội quy cuộc bán đấu giá QSD đất.

16. Tiêu chuẩn xét giá và số tiền người trúng đấu giá phải nộp:

a. Tiêu chuẩn xét giá:

Việc đánh giá xếp hạng người tham gia đấu giá được xem xét trên 2 tiêu chí: Có phiếu trả giá hợp lệ (theo quy định tại điểm e, mục 3, Chương này) và giá trả hợp lệ (theo quy định tại điểm f, mục 3, Chương này)

b. Số tiền người trúng đấu giá phải nộp:

- Tổng số tiền Người trúng đấu giá phải nộp được tính như sau: Tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp được xác định bằng giá trúng đấu giá cho 1 m² đất (một mét vuông đất) nhân với diện tích thửa đất đưa ra bán đấu giá mà người trúng đấu giá đã lựa chọn.

- Số tiền người trúng đấu giá phải nộp sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND huyện Đông Anh và thông báo nộp tiền trúng đấu giá của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh là: Tổng số tiền người trúng đấu giá phải nộp trừ đi khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) và khoản tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá đã nộp.

Chương II – TRÌNH TỰ THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Thông báo mời tham gia đấu giá, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Tổ chức đấu giá tài sản niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày phát hành thông báo mời tham gia đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc bán đấu giá và UBND cấp xã nơi có đất đấu giá; Phối hợp cùng UBND Xã nơi có đất đấu giá phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh xã trong suốt quá trình bán hồ sơ mời tham gia đấu giá;

- Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thông báo mời tham gia đấu giá tối thiểu 2 lần, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc trên các báo: Báo Kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội mới, Báo Đầu thầu đồng thời gửi thông báo mời tham gia đấu giá kèm hồ sơ mời tham gia đấu giá đến sở Tài nguyên và Môi trường để đăng thông tin tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Tổ chức đấu giá tài sản chủ động phối hợp cùng Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao Đông Anh để đăng thông tin tại Cổng thông tin điện tử UBND huyện Đông Anh, phát thanh trên hệ thống truyền thanh của Huyện ít nhất 02 lần mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Thông báo mời tham gia đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản ban hành và có các nội dung chủ yếu sau:

- + Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản;
- + Danh mục các lô đất đấu giá;
- + Giá khởi điểm; tiền đặt trước, bước giá;
- + Địa điểm, thời hạn mua hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá;
- + Địa điểm, thời gian, phương thức nộp khoản tiền đặt trước;
- + Thời gian tổ chức xem thực địa;
- + Thời gian tổ chức xét điều kiện người đăng ký tham gia đấu giá;
- + Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất;

- Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai theo quy định.

2. Bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

a. Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời đấu giá tại:

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh

Địa chỉ: số 115 A, đường Cao Lỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Trụ sở UBND Xã nơi có đất đấu giá

- Trụ sở của Tổ chức đấu giá tài sản.

b. Thời gian mua hồ sơ: cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá sau khi Tổ chức đấu giá tài sản thống nhất với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh.

c. Tiền mua hồ sơ đấu giá là:

* Khu đất tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh tiền mua hồ sơ đấu giá là: **500.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng/hồ sơ).

- 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 mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá QSD đất 03 (ba) ngày.

d. Hồ sơ mời đấu giá gồm:

- Thông báo mời đấu giá;

- Các quyết định liên quan tới việc đưa khu đất ra đấu giá;
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế bán đấu giá;
- Quy định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá (nếu có);
- Sơ đồ quy hoạch các lô đất đấu giá;
- Phụ lục chi tiết khu đất đấu giá;

3. Khoản tiền đặt trước:

a. Khoản tiền đặt trước được quy định tại khoản 1, Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khu đất tại: Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh phải nộp khoản tiền đặt trước là: **100.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng) cho một thửa đất đăng ký đấu giá.

- Chỉ những người mua hồ sơ mời đấu giá, trong thời hạn quy định mới được nộp tiền đặt trước và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá nhiều thửa đất phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền đặt cọc của người trúng đấu giá được trừ vào nghĩa vụ phải thanh toán của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Lưu ý:

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

Người tham gia đấu giá sau khi nộp khoản tiền đặt trước theo quy định phải nộp bổ sung Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng về việc nộp khoản tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản tại các địa điểm bán hồ sơ trong thời hạn nộp tiền đặt trước để hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại mục 6 chương này.

b. Trả lại khoản tiền đặt trước:

- Người tham gia đấu giá có thể được hoàn trả khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) theo quy định tại Điểm a, mục 11, Chương I phương án đấu giá này.

- Trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã nộp khoản tiền đặt trước mà không đăng ký tham gia đấu giá sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước sau 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá mà không được thanh toán khoản tiền lãi (nếu có).

c. Không trả lại khoản tiền đặt trước:

- Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá và được nộp vào Ngân sách Nhà nước trong trường hợp người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm Phương án và Quy chế bán đấu giá được Tổ chức đấu giá tài sản quy định và quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất tối đa là 3 (ba) ngày làm việc

Đối với tất cả những trường hợp vi phạm theo quy định người tham gia đấu giá sẽ không được trả lại khoản tiền đặt trước; toàn bộ số tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

4. Thời gian và địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

a. Thời gian, phương thức và địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian: Được cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá sau khi Tổ chức đấu giá tài sản thống nhất với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh và theo quy định của pháp luật.

- Phương thức: Nộp trực tiếp

- Địa điểm:

+ Trụ sở Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh

Địa chỉ: Địa chỉ: số 115 A, đường Cao Lỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

+ Trụ sở UBND Xã nơi có đất đấu giá

+ Trụ sở của Tổ chức đấu giá tài sản.

b. Thời gian nộp khoản tiền đặt trước:

- Thời gian: Được cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá sau khi Tổ chức đấu giá tài sản thống nhất với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh. và theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá nộp khoản tiền đặt trước quy định tại mục 3, Chương II, Phương án này vào tài khoản theo chỉ định sau:

+ Đơn vị thụ hưởng: Tổ chức đấu giá tài sản ✓

- Nội dung chuyển khoản: “Tên người tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng tại “khu đất đăng ký tham gia đấu giá”.

Các trường hợp tổ chức đấu giá tài sản nhận được thông tin về việc chuyển khoản sau thời gian quy định sẽ không được công nhận.

5. Thời gian địa điểm kiểm tra thực địa khu đất, xem hồ sơ pháp lý khu đất đấu giá và tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất:

Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến kiểm tra thực địa khu đất đấu giá, xem hồ sơ pháp lý khu đất đấu giá vào thời gian ít nhất hai (02) ngày liên tục trước khi mở cuộc bán đấu giá QSD đất (được quy định chi tiết tại Thông báo mời đấu giá).

Lưu ý: Người tham gia đấu giá có thể chủ động đi thăm thực địa khu đất đấu giá trong khoảng thời gian từ ngày niêm yết thông báo bán đấu giá đến hết thời gian thu hồ sơ đấu giá.

*** Thời gian, địa điểm mở cuộc bán đấu giá:**

Cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá sau khi Tổ chức đấu giá tài sản thống nhất với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh và theo quy định của pháp luật.

6. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá.

a. Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo đúng quy định tại phương án này và theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá được thông báo công khai tại đơn vị tổ chức việc đấu giá và Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh.

b. Hồ sơ xét điều kiện tham gia đấu giá, danh sách của người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản, lưu giữ theo chế độ mật.

7. Hồ sơ tham gia đấu giá:

Hồ sơ của người tham gia đấu giá hợp lệ gồm có:

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

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

- Bản sao có chứng thực Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn). ✓

- Bản sao có chứng thực Hộ khẩu thường trú của người tham gia đấu giá.

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

d. Bản photo Phiếu thu của tổ chức bán đấu giá tài sản về việc mua hồ sơ tham gia đấu giá.

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

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

8. Trình tự bán đấu giá:

a. Khi mua hồ sơ tham gia đấu giá: người tham gia đấu giá được nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu), hướng dẫn về cách điền vào đơn đăng ký, thời hạn nộp tiền đặt trước và thời gian tổ chức cuộc bán đấu giá; được, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Phương án đấu giá.

b. Tại buổi tổ chức cuộc bán đấu giá:

- Cuộc bán đấu giá được tiến hành liên tục theo trình tự sau đây:

+ Mở đầu cuộc bán đấu giá, đấu giá viên điều hành Cuộc bán đấu giá QSD đất giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy, quy chế của cuộc bán đấu giá; điểm danh người tham gia đấu giá; giới thiệu khu đất đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá; trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có).

+ Đấu giá viên hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu, công bố thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu, phát phiếu cho người tham gia đấu giá, yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá.

+ Sau khi hết thời gian viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu, Đấu giá viên sẽ tiến hành xét giá công khai, tại chỗ ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá bỏ hợp lệ, trước sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và những người tham dự đấu giá. Việc xác định người trúng đấu giá được xếp hạng theo phiếu trả giá hợp lệ, giá trả hợp lệ từ cao xuống thấp.

- Danh sách người trúng đấu giá được lập cùng biên bản cuộc bán đấu giá QSD đất và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc bán đấu giá QSD đất.

- Diễn biến cuộc bán đấu giá QSD đất được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá QSD đất, người ghi biên bản, một người tham gia đấu giá, bên tổ chức đấu giá và đại diện cơ quan đơn vị, khách mời tham dự cuộc bán đấu giá QSD đất (nếu có).

c. Cách thức bỏ giá và giá trả hợp lệ ✓

- Mỗi thửa đất đăng ký tham gia đấu giá sẽ được đấu giá viên phát một (01) phiếu để trả giá. Người tham gia đấu giá có thể trả cùng một mức giá hoặc các mức giá khác nhau đảm bảo giá và bước giá hợp lệ cho một mét vuông ($1m^2$) đất theo quy định trong Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Cách thức bỏ giá của người tham gia đấu giá theo hướng dẫn của đấu giá viên tại mỗi cuộc bán đấu giá QSD đất. Giá trả hợp lệ được hiểu là giá bỏ cho một mét vuông ($1m^2$) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại Phương án này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định. Không chấp nhận các mức giá trả không phù hợp với bước giá, nếu người tham gia đấu giá trả mức giá lẻ thì đấu giá viên sẽ làm tròn giá cho phù hợp với mức giá cao hơn tiếp theo sau khi hỏi ý kiến của người tham gia đấu giá.

Ví dụ cụ thể tại cuộc bán đấu giá QSD đất Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh có Giá khởi điểm là: 8.000.000 đ/ $1m^2$, bước giá là 300.000 đ/ m^2 thì các bước giá tiếp theo là: 8.300.000 đ, 8.600.000 đ... không chấp nhận người tham dự đấu giá bỏ các mức giá lẻ ví dụ: 8.100.000 đ hoặc 8.500.000 đ..., nếu người tham dự đấu giá ghi giá lẻ thì phải làm tròn lên mức giá cao hơn tiếp theo, ví dụ người tham dự đấu giá bỏ mức giá lẻ 8.100.000 đ thì được làm tròn tăng lên 8.300.000 đ. Người tham dự đấu giá bỏ phiếu dự đấu giá của mình vào hòm kín trong thời gian quy định trước sự chứng kiến của các thành phần dự đấu giá.

9. Xác định người trúng đấu giá và xử lý các tình huống phát sinh tại cuộc bán đấu giá QSD đất:

a. Xác định người trúng đấu giá:

- Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên tiêu chí quy định tại điểm c, mục 8 Chương này và mục 3 Chương I phương án này.

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

- Người trúng đấu giá phải ký xác nhận vào biên bản đấu giá.

b. Xử lý các tình huống phát sinh:

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

+ Trường hợp người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá sau khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá đã công bố giá đã trả mà giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc bán đấu giá không thành.

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối quyền trúng đấu giá thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để lựa chọn người trúng đấu giá.

- Trường hợp có nhiều người bỏ giá bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì cho tiến hành đấu giá tiếp để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất

- Trường hợp 01 (một) hay nhiều thửa đất cuối cùng có nhiều người bỏ giá bằng nhau và chưa xác định được những người trúng đấu giá thì cho tổ chức đấu giá tiếp (Vòng đấu giá phụ) để chọn được người trả giá cao nhất. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

Vòng đấu giá phụ có giá khởi điểm bằng mức giá xét trúng đấu giá của vòng đấu giá chính. Người trúng đấu giá tại vòng đấu giá phụ là người có giá trả hợp lệ và được lấy từ cao xuống cho đến khi hết số lượng thửa đất còn lại. Tại vòng đấu giá phụ trường hợp vẫn có nhiều người bỏ giá bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

- Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền trả giá bằng số và bằng chữ thì số tiền trả giá bằng chữ được coi là giá trả của người tham gia đấu giá;

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

10. Phê duyệt kết quả đấu giá:

Căn cứ Biên bản đấu giá và đề nghị của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh, Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện Đông Anh ra quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất.

Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá ghi rõ thông tin người trúng đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân/căn cước công dân của người trúng đấu giá (đối với tổ chức: ghi rõ tên tổ chức và thông tin tổ chức, mã số tài khoản), vị trí thửa đất, diện tích thửa đất, giá trúng đấu giá, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, tổng số tiền phải nộp vào Ngân sách Nhà nước của từng người trúng đấu giá và các nội dung cần thiết khác.

11. Hủy kết quả trúng đấu giá

- Việc hủy kết quả trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 72, Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016.

- Trường hợp Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê

duyệt thì bị coi như từ chối tài sản trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá không được hoàn trả lại; số tiền sử dụng đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn trả lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

Việc hủy kết quả trúng đấu giá thuộc một trong các trường hợp được quy định thì Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện, trình UBND Huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Chương III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước và bàn giao đất:

a. Căn cứ Quyết định của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt kết quả đấu giá; trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền trúng đấu giá của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đầy đủ một lần số tiền trúng đấu giá vào vào tài khoản của Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đông Anh số: 371301089498, tại Kho bạc Nhà nước Đông Anh. *(Trường hợp trong 03 ngày kể từ ngày phát hành thông báo nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá không đến nhận hoặc không nhận được thì thời hạn nộp là 20 ngày kể từ ngày đơn vị tổ chức đấu giá phát hành thông báo về nộp tiền trúng đấu giá)*. Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá không hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định thì coi như từ chối nhận quyền sử dụng đất, khoản tiền đặt trước được sung công quỹ Nhà nước.

b. Số tiền trúng đấu giá thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới tại thực địa. Toàn bộ số tiền thu được nộp vào Ngân sách Nhà nước.

c. Sau khi nộp đủ số tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa dưới sự chứng kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND xã nơi có đất đấu giá

2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng cho người trúng đấu giá:

a. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trung tâm PTQĐ Đông Anh có trách nhiệm phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh; phòng Tài nguyên và Môi trường giải quyết hoàn thiện giấy tờ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

b. Cấp phép xây dựng:

Người trúng đấu giá có trách nhiệm lập hồ sơ cấp giấy phép xây dựng theo luật định, trình cấp có thẩm quyền xin cấp Giấy phép xây dựng.

3. Quản lý và sử dụng kinh phí thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất:

a. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thu tiền mua hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC;

b. Số tiền thu được quy định tại điểm a khoản này được tính trừ vào số tiền thù lao dịch vụ đấu giá. Phần còn lại (nếu có) được chuyển về cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017; nếu còn thừa được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Trường hợp số tiền tại điểm a mục này không đủ chi trả tiền thù lao dịch vụ đấu giá, phần còn thiếu được sử dụng từ tiền đặt trước quy định tại khoản 3 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC và dự toán của cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC để chi trả.

c. Toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất là khoản thu của Ngân sách Nhà nước, được nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước theo hướng dẫn của phòng Tài chính – Kế hoạch Huyện

Chương IV – XỬ LÝ VI PHẠM

1. Vi phạm Phương án bán đấu giá và xử lý khoản tiền đặt trước:

a. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước được quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; cụ thể:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá, cuộc bán đấu giá QSD đất mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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

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

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

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

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

b. Tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm được nộp vào ngân sách nhà nước.

2. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

a. Nếu người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo quy định thì hủy kết quả trúng đấu giá và khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được trả lại và sẽ được nộp vào Ngân sách Nhà nước. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được hoàn lại số tiền đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt trước và không được tính lãi, trượt giá) khi Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh tổ chức đấu giá thành công thửa đất mà người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo quy định.

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

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

d. 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, hộ gia đình, cá nhân hoặc làm cho việc 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.

đ. 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 pháp luật hiện hành: Luật Khiếu nại 2011; Luật Tố cáo 2011; Luật Đất đai 2013; Bộ Luật Dân sự 2015; Luật đấu giá tài sản 2016; các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Chương V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

UBND Huyện chỉ đạo các phòng ban, đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao thực hiện nghiêm Phương án đấu giá này và các quy định hiện hành của Nhà nước. Cụ thể như sau:

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường:

- Thẩm định và trình UBND huyện Đông Anh phê duyệt Phương án đấu giá QSD đất đảm bảo cuộc bán đấu giá QSD đất đúng thời gian theo kế hoạch dự kiến.

- Thẩm định và trình UBND huyện ra quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc.

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh, UBND xã Dục Tú tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật;

2. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh

- Hướng dẫn lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

- Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất do Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh gửi đến, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Đông Anh thẩm định và trình UBND Huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bàn giao và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

3. Phòng Tài chính - Kế hoạch:

- Thẩm định trình UBND huyện phê duyệt chi phí phục vụ, kế hoạch thực hiện đấu giá, phí thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá QSD đất.

- Tham mưu giúp UBND huyện quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Hướng dẫn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định.

- Phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh trong việc kiểm soát số tiền mà người trúng đấu giá nộp vào tài khoản tại Kho bạc Nhà nước. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày hết hạn nộp tiền trúng đấu giá phối hợp cùng Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh trong việc rà soát danh sách người nộp tiền trúng đấu giá, đảm bảo cho việc tham mưu hủy kết quả trúng đấu giá đúng người, đúng trình tự, thời gian pháp luật quy định...

4. Phòng Quản lý đô thị:

- Thực hiện công tác quản lý nhà nước về xây dựng đúng pháp luật hiện hành, tiếp nhận hồ sơ và hướng dẫn, tạo điều kiện cấp giấy phép xây dựng cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Tham mưu giúp UBND huyện quản lý quy hoạch, quản lý nhà nước về xây dựng tại khu đất đấu giá đúng quy định hiện hành, xác định rõ chỉ giới xây dựng cho người trúng đấu giá khi xây dựng công trình theo giấy phép và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật;

5. Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị huyện:

- Tham mưu giúp UBND huyện theo đúng chức năng thẩm quyền về xây dựng, quản lý xây dựng, đô thị đúng với giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.

- Xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo đúng chức trách, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật.

6. Trung tâm Văn hóa, Thông tin và Thể thao Đông Anh:

- Phối hợp cùng Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh, Tổ chức đấu giá tài sản chủ động thực hiện việc đăng tải thông tin thông báo mời tham gia đấu giá kèm hồ sơ mời tham gia đấu giá trên Cổng thông tin điện tử UBND huyện Đông Anh theo quy định. Đồng thời phát thanh trên hệ thống truyền thanh của Huyện ít nhất 02 lần mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

7. UBND xã Dục Tú:

- Đảm bảo điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất như: đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt...

- Phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh trong các công việc đảm bảo để cuộc bán đấu giá QSD đất QSD đất diễn ra đúng trình tự, thủ tục, trang trọng, tiết kiệm chi phí cho Ngân sách và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật;

8. Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh:

- Có trách nhiệm phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan, tham mưu và chịu trách nhiệm thực hiện Phương án đấu giá QSD đất này đảm bảo đúng quy định của pháp luật...

- Có trách nhiệm nghiệm thu, kiểm tra kích thước, diện tích các ô đất trên thực địa sau khi đã đầu tư xây dựng hạ tầng so với bản quy hoạch phân lô khu đất đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các ô đất tại khu đấu giá.

- Có trách nhiệm hướng dẫn người trúng đấu giá và phối hợp với các phòng ban, đơn vị liên quan hoàn thiện giấy tờ pháp lý, hồ sơ cấp GCN QSD đất cho người trúng đấu giá.

- Quản lý, giám sát việc sử dụng tiền bán hồ sơ thu được theo quy định.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật;

9. Tổ chức đấu giá tài sản:

Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh đảm bảo tổ chức cuộc bán đấu giá QSD đất diễn ra theo đúng phương án đấu giá, trình tự, thủ tục của pháp luật về đấu giá. Thực hiện nghiêm chỉnh quyền và trách nhiệm theo Luật và theo đúng hợp đồng đấu giá đã ký kết.

Phương án được UBND huyện phê duyệt là cơ sở pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư nông thôn để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh. Yêu cầu các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện.

Những vấn đề phát sinh ngoài nội dung trong Phương án này, các đơn vị, hộ gia đình, cá nhân phản ánh kịp thời về Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Đông Anh để báo cáo UBND huyện Đông Anh xem xét giải quyết. /*llh*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN,

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Linh

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2019

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

V/v: Đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh, TP 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 số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- 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 liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
- Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- 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 7539/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh ban hành kèm theo Quyết định số 7539/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND huyện Đông Anh.

Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt ban hành Quy chế cuộc đấu giá như sau:

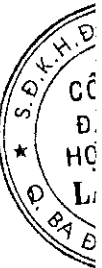
CHƯƠNG I – QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi chung:

Quy chế này quy định trình tự, thủ tục, phương thức đấu giá, quyền và trách nhiệm của đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ:

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, không sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự theo Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013 và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền



sử dụng đất theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (Sau đây gọi là Người tham gia đấu giá). Người tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và trực tiếp trả giá.

2. Giá khởi điểm: Giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên; và theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm làm cơ sở đấu giá của UBND huyện Đông Anh số 7439/QĐ-UBND ngày 26/12/2018.

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

4. Phiếu trả giá hợp lệ là: Phiếu ghi đầy đủ các nội dung theo mẫu (có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá tài sản và của Trung tâm Phát triển Quỹ đất (PTQĐ) huyện Đông Anh) và thống nhất với các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Số tiền trả bằng chữ và bằng số trong phiếu trả giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

5. Giá trả hợp lệ là: Giá được ghi trên phiếu trả giá do Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt phát hành và là giá trả cho một mét vuông (1m²) đất không được thấp hơn giá khởi điểm theo quy định tại Quy chế này và phải phù hợp với bước giá đã được quy định.

6. Giá trúng đấu giá là: Giá trúng đấu giá là giá trả hợp lệ cao nhất cho 1m² theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất đấu giá; được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; Người trúng đấu giá cao nhất được quyền lựa chọn trước tiên, sau đó lần lượt những người trúng đấu giá được xếp hạng tiếp theo được quyền lựa chọn những thửa đất còn lại.

7. Khoản tiền đặt trước: là khoản tiền mà người tham gia đấu giá phải nộp, khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá (được quy định cụ thể tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

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

9. Thửa đất: là một phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ, nằm trong khu đất để giao trực tiếp cho người trúng đấu giá.

10. Nhóm đất: là tập hợp các thửa đất có cùng giá khởi điểm và cùng bước giá.

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

CHƯƠNG II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

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

1.1. Vị trí, diện tích khu đất tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh.

- Các hướng tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Nam giáp trục giao thông chính khu dân cư;

+ Phía Tây giáp khu dân cư hiện có;

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện có;

- Mục đích sử dụng đất: đất ở

Tổng diện tích nghiên cứu khu đất đấu giá là: **4.342,8 m²** đất, đã được xây dựng hạ tầng như: san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống đường giao thông nội bộ và đấu nối với các trục đường hiện có, hệ thống mương tiêu, thoát nước, hệ thống điện sinh hoạt...

Tổng diện tích các thửa đất đấu giá là: **2.482,2 m²**. Trong đó: Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở của khu đất tại phương án này là: **2.482,2 m²** được phân làm 31 thửa đất (từ thửa đất số DO01 đến thửa đất số DO31) theo bản quy hoạch mặt bằng phân lô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

Ký hiệu thửa	Diện tích (m ²)	Ký hiệu thửa	Diện tích (m ²)	Ký hiệu thửa	Diện tích (m ²)
DO01	118,7	DO12	90	DO23	72,5
DO02	98,3	DO13	77	DO24	75,9
DO03	75	DO14	70	DO25	71,8
DO04	75	DO15	70	DO26	71,8
DO05	75	DO16	70	DO27	77,4
DO06	75	DO17	70	DO28	80,1
DO07	75	DO18	70	DO29	82,9
DO08	75	DO19	70	DO30	90,5
DO09	75	DO20	70	DO31	79,2
DO10	82,5	DO21	108,6		
DO11	104,9	DO22	85,7		

1.2. Giá khởi điểm:

* Giá khởi điểm được tính trên 01 m² đất áp dụng chung tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú: **8.000.000 đồng/m²** (Bằng chữ: Tám triệu đồng trên một mét vuông)

1.3. Bước giá:

* Bước giá áp dụng chung cho tất cả các thửa đất là: **300.000 đ/m²**. (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

3. Thông số quy hoạch sử dụng đất:

- Tầng cao tối đa các thửa đất tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh: 4 tầng.

- Khoảng lùi (khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng): 0 m

Cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt tại Quyết định số 4251/QĐ-UBND ngày 13/10/2016;

Điều 4. Hình thức, phương thức, nguyên tắc tổ chức đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá:

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

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá có thể mua một hoặc nhiều hồ sơ mời đấu giá. Mỗi một hồ sơ mời đấu giá tương ứng với việc đăng ký tham gia đấu giá 01(một) thửa đất đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt trước (theo quy định tại Điều 11 Quy chế này), mỗi một thửa đất đăng ký được phát một phiếu trả giá và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký.

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

4. Điều kiện tổ chức đấu giá:

Số lượng người tham gia đấu giá các thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất trong Quy chế này ít nhất phải gấp hai (02) lần số lượng thửa đất đưa ra đấu giá trở lên; trong trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số lượng người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì Trung tâm PTQĐ Đông Anh báo cáo UBND huyện Đông Anh quyết định số lượng, vị trí thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước. Trường hợp UBND huyện Đông Anh quyết định điều chỉnh số lượng, vị trí các thửa đất đem ra đấu giá thì Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thông báo cho người tham gia đấu giá được biết. Trong trường hợp người tham gia đấu giá từ chối tiếp tục đấu giá phải có Văn bản yêu cầu từ chối tham gia đấu giá gửi tới Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt trước ngày diễn ra cuộc đấu giá.

Điều 5. Đơn vị có tài sản đấu giá:

Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Đông Anh.

UBND huyện Đông Anh giao Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ Trung tâm PTQĐ Đông Anh: Số 115A, đường Cao Lỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Điều 6. Tổ chức đấu giá tài sản:

Tổ chức đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Địa chỉ: Số 49, phố Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

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

1. **Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:** Xác định theo Điều 2 Quy chế này.

2. Các trường hợp không được tham gia cuộc 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, 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 việc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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;

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

d. Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất, người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

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

a. Quyền của người tham gia đấu giá:

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

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

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

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

b. Trách nhiệm của người tham gia đấu giá:

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

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

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

- Người tham gia đấu giá được ủy quyền bằng văn bản ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia đấu giá. 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 một cuộc đấu giá thì không được nhận ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá khác.

- Người nhận ủy quyền phải có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự (theo quy định của pháp luật) tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật.

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

Nếu vì lý do phương tiện di chuyển mà tới chậm thì thời gian chậm trễ không quá 10 phút. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc đấu giá (do

gặp thiên tai hoặc tai nạn bất ngờ trong quá trình di chuyển đến địa điểm tham dự cuộc đấu giá...) thì trong vòng 24 giờ phải báo cho Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt và Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc hoặc cơ quan có thẩm quyền khác. Nếu không có lý do chính đáng bất khả kháng thì bị coi như không tham gia cuộc đấu giá và bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định.

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

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

Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thông báo mời tham gia đấu giá trên các báo: Báo Kinh tế và Đô thị, Báo Hà Nội mới, Báo Đấu thầu, mỗi báo 01 số, theo quy định của Pháp luật; Gửi thông báo mời tham gia đấu giá kèm hồ sơ mời tham gia đấu giá đồng thời tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Đông Anh theo quy định.

Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá

Đồng thời với việc đăng thông báo công khai, Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt thực hiện niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở của tổ chức mình; nơi tổ chức cuộc đấu giá; Ủy ban nhân dân xã Dục Tú. Phối hợp cùng UBND xã Dục Tú phát thanh thông báo mời tham gia đấu giá liên tục trên hệ thống truyền thanh xã trong suốt quá trình bán hồ sơ mời tham gia đấu giá.

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

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Thông báo mời đấu giá;
- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá;
- Mẫu giấy ủy quyền
- Sơ đồ quy hoạch các thửa đất đấu giá;
- Phụ lục chi tiết khu đất đấu giá.

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

Thời gian bán hồ sơ: từ ngày 17/01/2019 đến 17 giờ ngày 28/01/2019 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật).

Địa điểm bán hồ sơ: UBND xã Dục Tú, Trung tâm huyện PTQĐ Đông Anh và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

Tiền mua hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất:

+ Tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú: **500.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng/hồ sơ).

(Thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá).

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

1. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

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

Thời gian người tham gia đấu giá nộp hồ sơ: từ ngày 17/01/2019 đến 17 giờ ngày 28/01/2019 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật).

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

- Nộp hồ sơ trực tiếp tại UBND xã Dục Tú, Trung tâm PTQĐ Đông Anh và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt.

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

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu (Có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ Đông Anh). Người tham gia đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, các thông tin yêu cầu trên mẫu đơn và ký tên.

b. Bản sao chứng thực hợp lệ các tài liệu sau: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) và sổ Hộ khẩu.

c. Bản photo Phiếu thu của tổ chức bán đấu giá tài sản về việc mua hồ sơ tham gia đấu giá.

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

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

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

Lưu ý:

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

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

3. Khoản tiền đặt trước:

Khoản tiền đặt trước được quy định tại khoản 1, Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016:

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh phải nộp khoản tiền đặt trước là: **100.000.000đ đồng** (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng) cho một thửa đất đăng ký đấu giá.

- Thời gian thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày 25/01/2019 đến 17h phút ngày 28/01/2019 (trong giờ hành chính trừ Thứ bảy, Chủ nhật).

- Hình thức nộp tiền đặt trước: Bằng chuyển khoản hoặc nộp tiền mặt trực tiếp.

+ Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản theo chỉ dẫn sau:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt;
- Số tài khoản: 222288882288;
- Tại: Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Hà Nội - PGD Đông Anh;

- Địa chỉ: Số 54-56 đường Cao Lỗ, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- Nội dung: “**Họ tên người tham gia đấu giá**” nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng (số lượng thửa đất) tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh.
+ Người tham gia đấu giá có thể nộp tiền trực tiếp tại địa điểm: Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh; Địa chỉ: Số 115A, đường Cao Lỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (trong giờ hành chính).
- Người tham gia đấu giá đăng ký đấu giá nhiều thửa đất thì phải nộp khoản tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đã đăng ký.
- Người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng chưa nộp Bản sao Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) có xác nhận của Ngân hàng về việc nộp khoản tiền đặt trước thì phải quay lại các địa điểm bán và thu hồ sơ để nộp lại, hoàn thiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.
- Người nộp tiền phải lưu giữ Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) để nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá).

- **Thời gian, cách thức nhận lại khoản tiền đặt trước:** Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá (Từ ngày 01/02/2019), khách hàng không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án/Quy chế/Nội quy cuộc đấu giá tới nhận lại khoản tiền đặt trước tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi Nhánh Hà Nội - PGD Đông Anh. Khi nhận lại khoản tiền đặt trước, khách hàng xuất trình: Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân; Phiếu thu (giấy nộp tiền/giấy xác nhận/Ủy nhiệm chi) tiền đặt trước để kiểm tra đối chiếu. Trường hợp khách hàng uỷ quyền cho người khác nhận lại khoản tiền đặt trước phải có giấy uỷ quyền hợp lệ, được công chứng/chứng thực theo quy định. Đối với các khách hàng đăng ký nhận lại tiền đặt trước bằng chuyển khoản sẽ nhận lại số tiền đặt trước không trúng đấu giá vào tài khoản của khách hàng mà khách hàng đã đăng ký trước đó.

Lưu ý:

- Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải mua số hồ sơ, nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.
- Người tham gia đấu giá có thể tự nguyện nộp tiền đặt trước trước thời hạn quy định.
- Mọi chi phí liên quan đến việc Nộp tiền đặt trước và Nhận lại tiền đặt trước do khách hàng chịu.
- Các trường hợp Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt nhận được thông tin chuyển khoản sau 17 giờ ngày 28/01/2019 sẽ không được công nhận.

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

- Trường hợp Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước nhưng có đơn xin rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi Trung tâm PTQĐ Đông Anh tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá thì Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người đó theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 Quy chế này.
- Không hoàn trả tiền mua hồ sơ trong trường hợp trên.

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

1. 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 thực địa khu đất.

2. Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: 8h30', các ngày **22, 23/01/2019**, liên hệ tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đông Anh.

3. Địa điểm kiểm tra thực địa: tại khu đất tổ chức đấu giá.

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

1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Việc xét điều kiện tham gia đấu giá được tiến hành vào ngày 30/01/2019.

Trung tâm PTQĐ Đông Anh tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của Người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. 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 gia đấu giá, danh sách những người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

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

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

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

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 14^{h00'} ngày **31/01/2018** (*Thứ năm*).

2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường UBND xã Dục Tú.

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

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

2. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá:

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

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

- Thời gian viết phiếu và bỏ phiếu vào hòm phiếu không quá 15 (mười lăm) phút;

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

3. Nguyên tắc trả giá:

- Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp một vòng cho từng nhóm thửa đất (có cùng giá khởi điểm, bước giá, cùng điều kiện về hạ tầng kỹ thuật), mở kết quả công bố công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá trên cơ sở các phiếu dự đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp.

- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng hồ sơ đấu giá đã đăng ký và người tham gia đấu giá có thể trả giá khác nhau cho từng thửa đất đã đăng ký. Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu), khách hàng có quyền yêu cầu đổi phiếu trả giá viết lại. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp nhận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

4. Xác định người trúng đấu giá:

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

- **Phiếu trả giá hợp lệ** (có đóng dấu treo của Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt) 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 trả giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì sẽ lấy giá bằng chữ để xét giá.

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá ghi trong phiếu trả 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 trả 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).

- Người trúng đấu giá là người có phiếu dự đấu giá hợp lệ và có giá trúng đấu giá được chọn từ cao nhất xuống thấp nhất dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được đấu giá viên công bố, Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp có nhiều người bỏ giá bằng nhau được xác định là người trúng đấu giá thì cho tiến hành đấu giá tiếp để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

- Trường hợp tại mức giá xét trúng đấu giá cuối cùng mà số lượng thửa đất đấu giá còn lại nhỏ hơn tổng số lượng thửa đất đăng ký đấu giá của những người trả cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá. Nếu có người không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối không nhận quyền trúng đấu giá thì thực hiện theo quy định tại Điều 19 Quy chế này.

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

Điều 17. Nội quy cuộc đấu giá:

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

- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy định của Luật đất đai và pháp luật có liên quan.

- Khi tiến hành xây dựng nhà ở:

+ Phải xây dựng theo đúng quy hoạch đã duyệt.

+ Phải tuân thủ theo các quy định về cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn Huyện

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

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

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

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

- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

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

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

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

Điều 21. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản.

2. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khi đã hết thời hạn nộp tiền theo quy định.

- 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.

3. Trường hợp vi phạm quy định tại khoản 2 Điều này thì Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường, trình UBND huyện thu hồi quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

CHƯƠNG III – THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

Điều 22. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

Căn cứ Biên bản đấu giá và đề nghị của Trung tâm PTQĐ Đông Anh, Phòng Tài nguyên và môi trường trình UBND huyện Đông Anh ra quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất.

Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân/căn cước công dân của người trúng đấu giá, vị trí thửa đất, diện tích thửa đất, giá trúng đấu giá, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, tổng số tiền phải nộp vào Ngân sách Nhà nước của từng người trúng đấu giá và các nội dung cần thiết khác.

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

1. Căn cứ Quyết định của UBND huyện Đông Anh về việc phê duyệt kết quả đấu giá; trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền trúng đấu giá của Trung tâm PTQĐ Đông Anh, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đầy đủ một lần số tiền trúng đấu giá vào vào tài khoản của Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đông Anh số: **371301089498**, tại Kho bạc Nhà nước huyện Đông Anh. (Trường hợp trong 03 ngày kể từ ngày phát hành thông báo nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá không đến nhận hoặc không nhận được thì thời hạn nộp là 20 ngày kể từ ngày đơn vị tổ chức đấu giá phát hành thông báo về nộp tiền trúng đấu giá). Quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá không hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định thì coi như từ chối nhận quyền sử dụng đất, khoản tiền đặt trước được sung công quỹ Nhà nước.

2. Số tiền trúng đấu giá thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới tại thực địa. Toàn bộ số tiền thu được nộp vào Ngân sách Nhà nước.

3. Sau khi nộp đủ số tiền trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được bàn giao đất trên bản đồ và ngoài thực địa dưới sự chứng kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND xã nơi có đất đấu giá.

Điều 24. 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 tiền trúng đấu giá, Trung tâm PTQĐ Đông Anh có trách nhiệm phối hợp với Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện Đông Anh, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh giải quyết hoàn thiện giấy tờ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

2. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện chủ trì, phối hợp với Trung tâm PTQĐ Đông Anh tổ chức bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đồng thời thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

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

Điều 25. 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.

Điều 26. Xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện:

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

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

PHIẾU TRẢ GIÁ

Quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại Thôn Phúc Hậu 2,
xã Dục Tú, huyện Đông Anh, TP Hà Nội.

Kính gửi: - Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đông Anh;
- Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt.

Người tham gia đấu giá:.....Mã KH:.....

Số CMND/CCCD/HC:

Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Hộ khẩu thường trú:

Người được uỷ quyền (nếu có):.....

Khu đất đấu giá Quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại Thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh, huyện Đông Anh, TP Hà Nội.

Giá khởi điểm: 8.000.000 đồng/m² (Bằng chữ: Tám triệu đồng trên một mét vuông).

Bước giá: 300.000 đồng/01m² (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Tôi xin trả giá là:.....đồng/01m².

(Bằng chữ:

.....đồng trên một mét vuông).

Tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá đã trả tại Phiếu trả giá và thực hiện nghiêm túc Phương án, Quy chế cuộc đấu giá và các quy định Pháp luật liên quan.

Đông Anh, ngày 31 tháng 01 năm 2019

Người tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu có dấu đỏ của Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt và Trung tâm PTQĐ huyện Đông Anh;
- Phiếu không bị rách, nát;
- Được điền đầy đủ các thông tin;
- Trường hợp sai lệch giữa giá trả bằng số với giá trả bằng chữ, thì giá trả bằng chữ được coi là đúng.

MẪU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: - **TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN ĐÔNG ANH;**
- **CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH LẠC VIỆT.**

Người tham gia đấu giá:.....

Người đại diện (nếu có):.....

Số CMND/CCCD/HC:.....Ngày cấp:/...../.....

Nơi cấp:.....

Hộ khẩu thường trú:.....

Điện thoại:

Với lý do không thể có mặt tham gia trực tiếp cuộc Đấu giá quyền sử dụng đất nhỏ lẻ, xen kẹt để xây dựng nhà ở tại thôn Phúc Hậu 2, xã Dục Tú, huyện Đông Anh, TP Hà Nội vào ngày 31/01/2019 tại UBND xã Dục Tú, nay tôi:

ỦY QUYỀN CHO

Ông (bà):

CMND/CCCD/HC số:..... ngày cấp: nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại:.....

Nội dung ủy quyền:

- Làm thủ tục tham gia cuộc đấu giá (xuất trình CMND, giấy ủy quyền ...).
- Điền đầy đủ thông tin, ghi giá, ký nhận vào phiếu trả giá, trực tiếp tham gia cuộc đấu giá, thực hiện mọi nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.
-

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

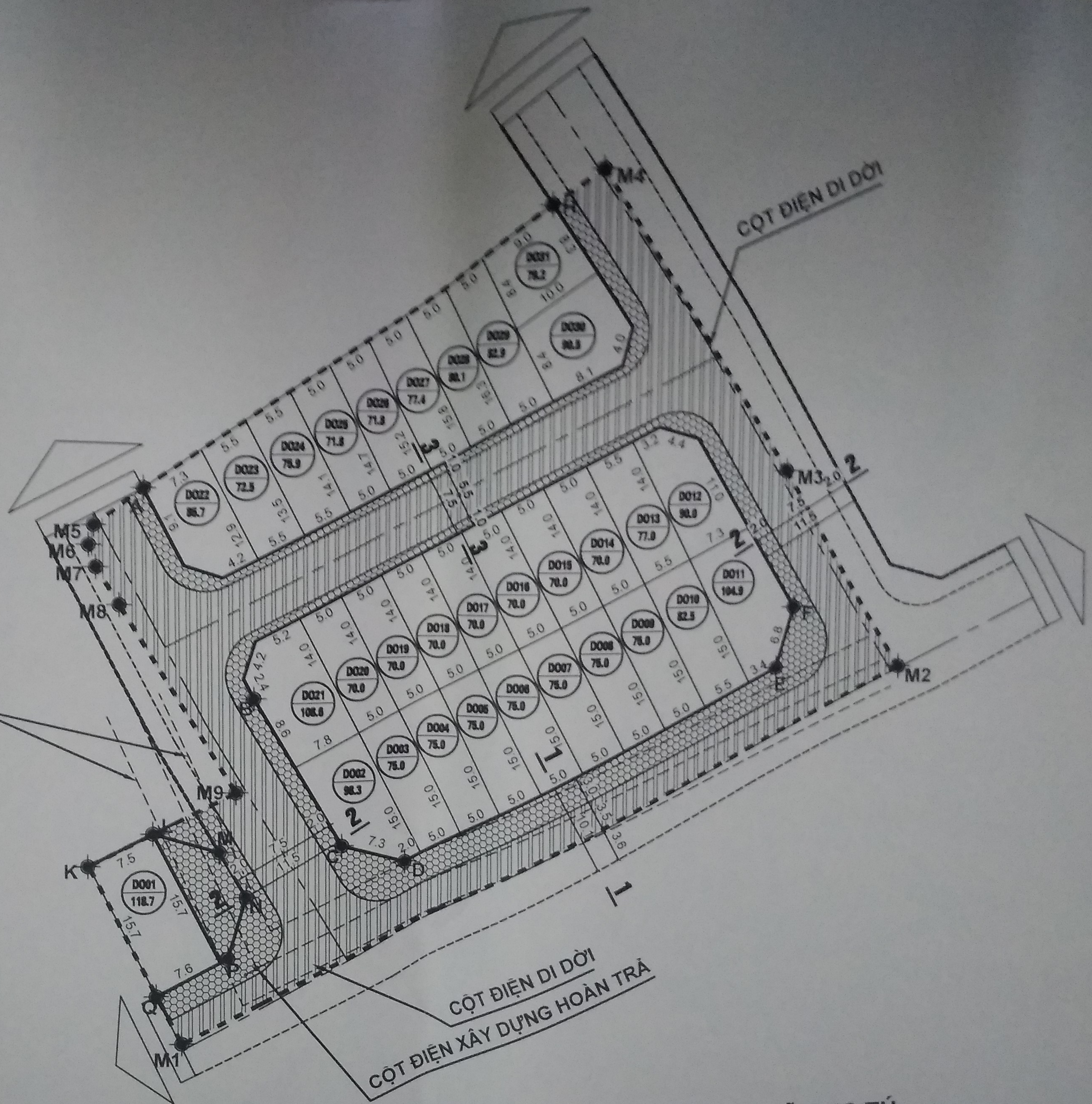
Tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về những việc người đại diện của tôi thực hiện./.

Người ủy quyền

Người nhận ủy quyền

Xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

HÀNH LANG AN TOÀN
TUYẾN ĐIỆN 22KV ĐỀ XUẤT



TỔNG MẶT BẰNG PHÂN LÔ KHU ĐẤT TẠI THÔN PHÚC HẠ 2, XÃ DỤC TỬ