

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

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

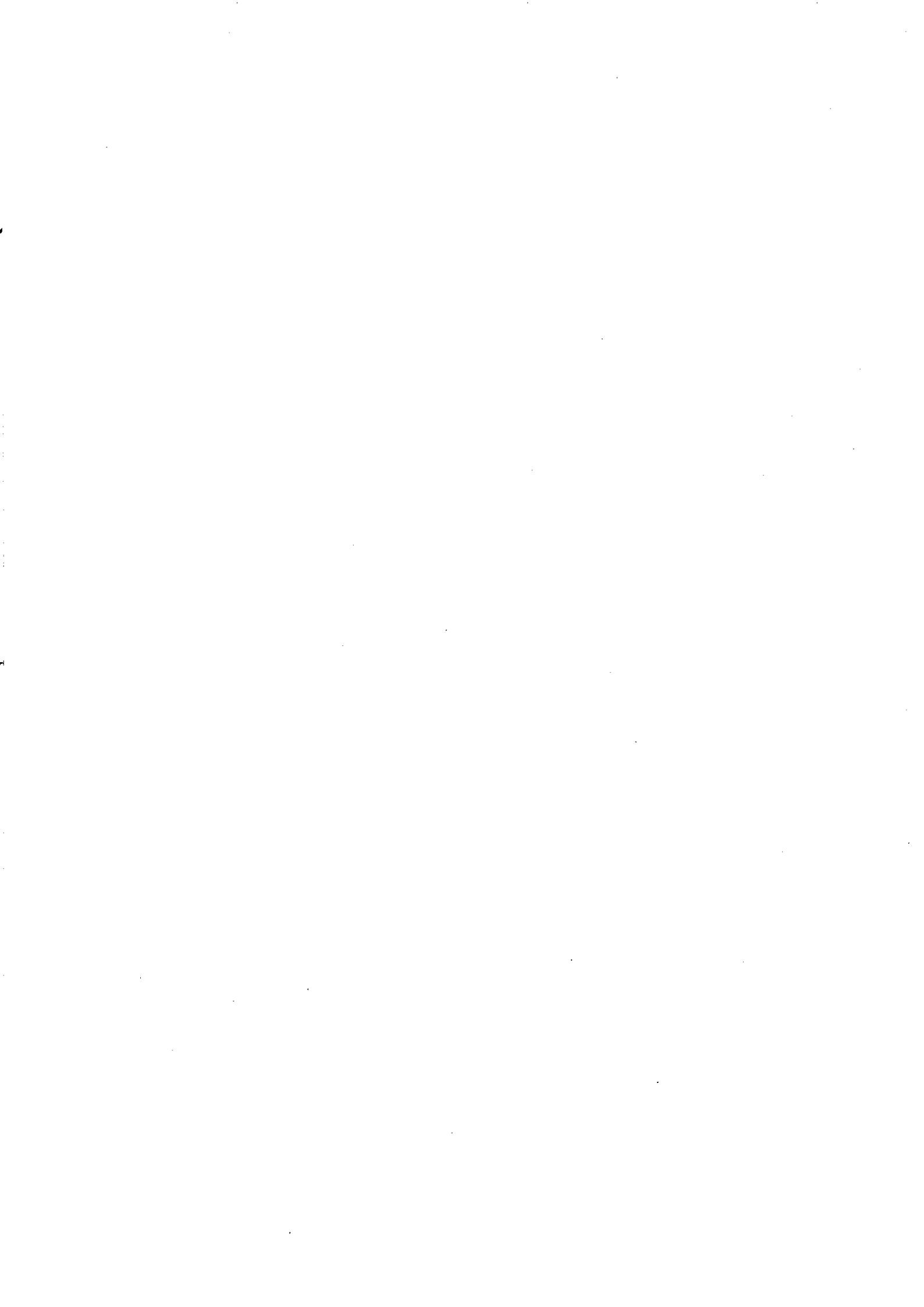
**Quyền sử dụng đất ở vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú,
huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội**

Năm 2020

MỤC LỤC HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

STT	NỘI DUNG
1	Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
2	Đơn đăng kí tham gia đấu giá (mẫu)
3	Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
4	Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
5	Quy chế cuộc đấu giá
6	Nội quy phòng đấu giá
7	Sơ đồ khu đất

H.Đ
CÁ
TƯ GI
10/5
H X



Số: 61/TB-TTPTQĐ

Thường Tín, ngày 25 tháng 5 năm 2020

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, TP. Hà Nội.

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở với các nội dung như sau:

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

- Cơ quan tổ chức việc đấu giá: UBND huyện Thường Tín giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín thực hiện.

- Đơn vị trực tiếp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức bán đấu giá tài sản): Công ty Đấu giá hợp danh số 5 - Quốc gia. Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, P. Khương Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

2. Thông tin khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Vị trí	Kí hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Bước giá (đ/m ²)	Tiền hồ sơ (đ/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đ/thửa đất)
Khu đất thôn Văn Trai, xã Văn Phú	10; 11; 12; 13; 14 15; 16; 20; 21; 22 23; 24; 25; 26	1.097,28	12.000.000	200.000	500.000	150.000.000
	1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 17; 18; 19; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37	2.197,80	15.000.000	200.000	500.000	150.000.000

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

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

4. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 55 Luật Đất đai.

Người đăng ký tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ).

Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng đăng ký tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác.

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

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

6. Bán hồ sơ tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian bán hồ sơ: từ ngày 26/5/2020 đến 12/6/2020 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm tại: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín. Địa chỉ: thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, TP. Hà Nội.

Người tham gia đấu giá tham khảo thông tin hồ sơ đấu giá tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên & Môi trường Hà Nội (<http://www.sotnmt.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thường Tín (<http://www.thuongtin.hanoi.gov.vn>).

Thời gian, địa điểm nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Thời gian: từ ngày 26/5/2020 đến 17h00 ngày 12/6/2020 (trong giờ hành chính).

Hình thức nộp hồ sơ: người tham gia đấu giá nộp hồ sơ cho Công ty Đấu giá hợp danh số 5 - Quốc gia qua 02 hình thức:

- Nộp trực tiếp tại: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín. Địa chỉ: thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

- Gửi thư đảm bảo về địa chỉ: Công ty Đấu giá hợp danh số 5 - Quốc gia. Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, P. Khương Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội. (Thời gian tiếp nhận hồ sơ căn cứ theo dấu bưu điện)

Lưu ý: Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá khi nộp phải đầy đủ chứng từ nộp tiền hồ sơ, khoản tiền đặt trước và bản sao chứng minh thư, sổ hộ khẩu theo quy định. Hồ sơ đăng ký gửi qua hình thức thư đảm bảo phải được nhận trước 17h00 ngày 12/6/2020. Các trường hợp chuyển tới sau sẽ không được tiếp nhận.

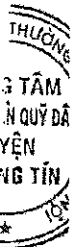
7. Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước: Các ngày 11/6/2020 và 12/6/2020 (giờ hành chính).

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

Tên tài khoản: **Công ty Đấu giá hợp danh số 5 - Quốc gia.**

Số Tài khoản: **029154840001** tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt Thường Tín.



Nội dung: "Họ và tên người đăng ký tham gia đấu giá....., số CMND/CCCD/HC..... nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất đối với ...(số lượng) thửa đất tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, Hà Nội"

Lưu ý: Thời gian nộp tiền được căn cứ theo chứng từ của ngân hàng cung cấp, chậm nhất là 17h00' ngày 12/6/2020.

8. Thời gian, địa điểm cho người tham gia đấu giá thăm thực địa.

- Từ 08h30' các ngày 09/6 và 10/6/2020 Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín sẽ tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá xem thực địa các khu đất đấu giá.

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

9. Thời gian xét điều kiện người tham gia đấu giá.

- Ngày 15/6/2020 (Thứ 2): Hội đồng đấu giá sẽ tiến hành xét duyệt các hồ sơ tham dự đấu giá để xác định điều kiện người tham gia đấu giá và niêm yết công khai danh sách người không đủ tư cách tham gia đấu giá.

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

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá vào:

08 giờ 30' phút ngày 16/6/2020 (Thứ 3).

- Địa điểm tại: **Hội trường HU - UBND huyện Thường Tín.**

Mọi thông tin liên hệ:

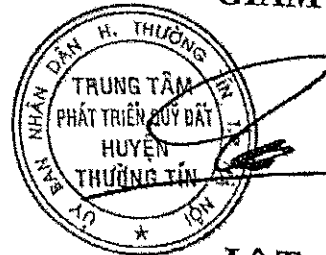
- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín. ĐT: 02433.234.277.

- Công ty Đấu giá hợp danh số 5 - Quốc gia. ĐT: 024.37.622.619. /.

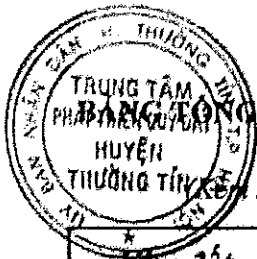
Nơi nhận:

- UBND huyện Thường Tín (để B/c);
- Ban chỉ đạo đấu giá QSD đất huyện (để B/c);
- Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản;
- Báo chí;
- Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội;
- Cổng thông tin điện tử huyện;
- Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội;
- UBND xã Văn Phú;
- Công ty Đấu giá hợp danh số 5 - Quốc gia;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Lưu VT-TH.

GIÁM ĐỐC



Lê Tuấn Tú



HỢP DIỆN TÍCH, GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, TIỀN HỒ SƠ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ QSD ĐẤT Ở TẠI THÔN VĂN TRAI, XÃ VĂN PHÚ

theo Thông báo số 61/TB-TTPTQĐ ngày 25/5/2020 của Trung tâm PTQĐ huyện Thường Tín)

Khu đất đấu giá	Tên thửa	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Thành tiền theo giá khởi điểm (đ)	Tiền đặt trước (đ)	Tiền hồ sơ (đ)
thôn Văn Trai, xã Văn Phú	1	113,38	15.000.000	1.700.700.000	150.000.000	500.000
	2	97,50		1.462.500.000		
	3	97,50		1.462.500.000		
	4	97,50		1.462.500.000		
	5	97,50		1.462.500.000		
	6	97,50		1.462.500.000		
	7	97,50		1.462.500.000		
	8	97,50		1.462.500.000		
	9	125,63		1.884.450.000		
	17	86,00		1.290.000.000		
	18	80,00		1.200.000.000		
	19	80,00		1.200.000.000		
	27	80,00		1.200.000.000		
	28	80,00		1.200.000.000		
	29	86,00		1.290.000.000		
	30	94,57		1.418.550.000		
	31	95,28		1.429.200.000		
	32	92,49		1.387.350.000		
	33	89,69		1.345.350.000		
	34	86,90		1.303.500.000		
	35	84,10	1.261.500.000			
	36	120,15	1.802.250.000			
	37	121,11	1.816.650.000			
	10	85,69	12.000.000	1.028.280.000	150.000.000	500.000
	11	77,50		930.000.000		
	12	77,50		930.000.000		
	13	77,50		930.000.000		
	14	77,50		930.000.000		
	15	77,50		930.000.000		
	16	77,50		930.000.000		
	20	81,59		979.080.000		
	21	77,50		930.000.000		
	22	77,50		930.000.000		
	23	77,50		930.000.000		
	24	77,50		930.000.000		
	25	77,50		930.000.000		
	26	77,50		930.000.000		

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

ĐƠN ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Kính gửi: - Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín
 - Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia

Hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá (*viết chữ in hoa*):

Hộ khẩu thường trú:

Điện thoại liên hệ:

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....

Do cơ quan: cấp ngàytháng.....năm.....

Người đại diện (nếu có):

Căn cứ Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất số 61/TB-TTPTQĐ ngày 25/5/2020 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối ở vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Tôi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất.

Tại nhóm đất có giá khởi điểm là: đồng/m² tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Thường Tín phê duyệt tại Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 19/5/2020.

Tôi xin cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Thường Tín phê duyệt tại Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 19/5/2020;

2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành;

Nếu trúng đấu giá, tôi cam kết nộp tiền trúng đấu giá theo quy định và chấp hành các quy định liên quan khác của pháp luật về quản lý, sử dụng đất, trong trường hợp vi phạm về thời hạn nộp tiền đặt trước theo quy định, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy kết quả trúng đấu giá mà không có khiếu nại nào khác./.

Hà Nội, ngày..... tháng.....năm 2020

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký, ghi rõ họ tên)

Số: 1724/QĐ-UBND

Thường Tín, ngày 19 tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, vị trí tại
thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THƯỜNG TÍN

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản 2016;

Căn cứ 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 về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

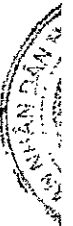
Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội; Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1787/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 5.855m² đất tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín do UBND xã Văn Phú quản lý; giao cho UBND huyện Thường Tín để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất ở,



Căn cứ Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tại Tờ trình số 122 .../TTr-TNMT ngày 19 tháng 5 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

(Có phương án chi tiết kèm theo)

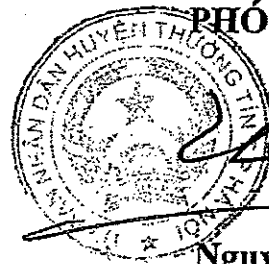
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Văn Phú; Các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *HT*

Nơi nhận:

- UBND thành phố;
- Đồng chí Chủ tịch UBND huyện;
- Đ/c Nguyễn Sỹ Tuyên - PCT.UBND huyện;
- Như điều 3;
- Lưu VP. *HT*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Sỹ Tuyên

**PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở
Đối với các thửa đất vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín,
thành phố Hà Nội.**

(Kèm theo Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện Thường Tín)

PHẦN I – CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Vị trí, diện tích thửa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất:

Tổng diện tích đưa ra đấu giá là: 3.295,08m², gồm 37 thửa.

- Vị trí tại: thôn Văn Trai, xã Văn Phú (VT2 đường 427B đoạn xã Văn Phú từ giáp thị trấn Thường Tín đến hết xã Văn Phú).

- Diện tích các thửa như sau: Thửa số 1: 113,38m²; thửa số 2: 97,50m²; thửa số 3: 97,50m²; thửa số 4: 97,50m²; thửa số 5: 97,50m²; thửa số 6: 97,50m²; thửa số 7: 97,50m²; thửa số 8: 97,50m²; thửa số 9: 125,63m²; thửa số 10: 85,69m²; thửa số 11: 77,50m²; thửa số 12: 77,50m²; thửa số 13: 77,50m²; thửa số 14: 77,50m²; thửa số 15: 77,50m²; thửa số 16: 77,50m²; thửa số 17: 86,00m²; thửa số 18: 80,00m²; thửa số 19: 80,00m²; thửa số 20: 81,59m²; thửa số 21: 77,50m²; thửa số 22: 77,50m²; thửa số 23: 77,50m²; thửa số 24: 77,50m²; thửa số 25: 77,50m²; thửa số 26: 77,50m²; thửa số 27: 80,00m²; thửa số 28: 80,00m²; thửa số 29: 86,00m²; thửa số 30: 94,57m²; thửa số 31: 95,28m²; thửa số 32: 92,49m²; thửa số 33: 89,69m²; thửa số 34: 86,90m²; thửa số 35: 84,10m²; thửa số 36: 120,15m²; thửa số 37: 121,11m².

2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

- Các thửa đất trên đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng hoàn chỉnh.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế kết nối với hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống điện sinh hoạt: Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, được giao đất, cấp giấy CNQSD đất; người trúng đấu giá liên hệ với Công ty Điện lực Thường Tín để được hướng dẫn, ký hợp đồng cung cấp điện theo quy định.

3. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng của các thửa đất sau đấu giá quyền sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.

- Hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

PHẦN II – NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

- Đơn vị tổ chức việc đấu giá: UBND huyện Thường Tín giao nhiệm vụ cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín thực hiện.

- Đơn vị trực tiếp tổ chức cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản): UBND huyện Thường Tín giao Trung tâm phát triển quỹ đất huyện lựa chọn đơn vị thực hiện (Tổ chức đấu giá tài sản) theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá Tài sản 2016.

2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:

Trong Quý II năm 2020.

3. Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị tổ chức việc đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: (căn cứ Điều 2, 24 và 47 Luật Đấu giá tài sản 2016)

3.1. Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá:

a. Quyền hạn:

- Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (tổ chức đấu giá tài sản) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;

- Tham dự cuộc đấu giá;

- Yêu cầu đơn vị trực tiếp tổ chức cuộc đấu giá dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c, khoản 2 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

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

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 47 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:

- Chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đất đưa ra đấu giá;

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thẩm định để báo cáo UBND huyện Thường Tín phê duyệt.

- Xác định chính xác diện tích đất đấu giá trước khi tổ chức đấu giá.

- Đảm bảo các thủ tục và điều kiện trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

- Phát hành thông báo mời đấu giá.

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá.

- Lập dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND huyện phê duyệt: Chi phí đo đạc, cắm mốc, giao đất; Chi phí thuê tổ chức đấu giá tài sản, chi phí khác.

- Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản) thực hiện việc phát hành hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản tiền bán hồ sơ đấu giá, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá; Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá; Chủ trì tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá.

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức xong cuộc đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá phải nộp hồ sơ trình UBND huyện Thường Tín ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất qua Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ gồm: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có); Biên bản xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; Biên bản tổ chức đấu giá.

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường bàn giao quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan có thẩm quyền thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá.

- Phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá hoàn trả lại tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá và không vi phạm quy định phải bị xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan bàn giao mốc giới đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá đồng thời hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Gửi hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2 Quyền hạn và trách nhiệm của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: (Tổ chức đấu giá tài sản)

a. Quyền hạn:

- Yêu cầu đơn vị tổ chức đấu giá cung cấp thông tin và hồ sơ tài liệu pháp lý cần thiết nhằm thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Được hưởng thù lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và của hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 24 của Luật Đấu giá tài sản và quy định pháp luật về dân sự.

b. Trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định của các văn bản pháp luật hiện hành.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản 2016 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá trong quá trình tổ chức thực hiện việc bán đấu giá và tuân thủ theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Thực hiện niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định tại Điều 35, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức đấu giá thực hiện việc phát hành hồ sơ mời đấu giá, thu hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo quy định;

- Niêm yết công khai danh sách người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại trụ sở của đơn vị tổ chức đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản.

- Ban hành nội quy phòng đấu giá theo quy định.

- Thực hiện trình tự đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản 2016, và xử lý các trường hợp phát sinh tại cuộc đấu giá theo quy định pháp luật.

- Thông báo bằng văn bản cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá về kết quả thực hiện đấu giá trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Bàn giao hồ sơ kết quả tổ chức cuộc đấu giá cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá theo quy định trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức đấu giá.

4. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nội dung hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá: (căn cứ Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016).

4.1. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá:

Nội dung thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất có các nội dung chủ yếu: Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá; Thông tin khu đất bán đấu giá (tên khu đất, số lượng, địa điểm khu đất); Thời gian, địa điểm xem khu đất đấu giá; thời gian, địa điểm phát hành hồ sơ tham gia đấu giá; giá khởi điểm của khu đất đấu giá; tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá; tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá; hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

Việc niêm yết thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện tại trụ sở của tổ chức đấu giá, nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND xã Văn Phú ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá (Tổ chức đấu giá tài sản) lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trong hồ sơ đấu giá. Đối với trường hợp niêm yết tại UBND xã Văn Phú thì tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có xác nhận về việc niêm yết của UBND xã Văn Phú.

Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc thành phố Hà Nội và trang thông tin

điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản, mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc.

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

4.2. Hồ sơ mời đấu giá:

Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Đăng ký tham gia đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Quy chế của cuộc Đấu giá;
- Nội quy phòng đấu giá;
- Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);
- Giới thiệu quy hoạch khu đất; mục đích sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng (nếu có);

4.3 Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm:

- a) Đăng ký tham gia đấu giá.
- b) Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
- c) Bản sao các tài liệu: Giấy chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú.
- d) Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

4.4. Hồ sơ tham gia đấu giá:

Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”. Thời điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày.

5. Thời gian xem thực địa:

Tối thiểu 2 ngày trước khi mở cuộc đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến xem thực địa khu đất đấu giá.

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

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

a. Quyền:

- Được tham dự cuộc đấu giá và các quyền của người tham gia đấu giá tại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật.
- Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến ô đất đấu giá.
- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá (và không vi phạm quy chế bị áp dụng hình thức xử lý khoản tiền đặt trước) sẽ được hoàn trả khoản tiền đặt trước

trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận.

b. Trách nhiệm:

- Chấp hành nghiêm chỉnh quy chế đấu giá, nội quy cuộc đấu giá và quy định của pháp luật liên quan.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt đầy đủ, đúng giờ, đúng địa điểm để tham gia cuộc đấu giá theo quy định. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự cuộc đấu giá được thì trong vòng 24 giờ phải thông báo cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và phải có xác nhận của chính quyền nơi xảy ra sự việc. Nếu không có lý do chính đáng sẽ bị xử lý khoản tiền đặt trước theo quy định pháp luật.

- Khi đến tham dự cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu và giấy ủy quyền hợp lệ (trường hợp được ủy quyền) cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá; không sử dụng chất kích thích và không mang theo vũ khí, chất gây cháy, gây nổ.

- Không được rút đơn hoặc từ chối tham gia đấu giá sau khi đơn vị tổ chức việc đấu giá đã tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá trừ trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, thông tin ô đất đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

7. Nguyên tắc đấu giá, hình thức, phương thức đấu giá quyền sử dụng đất:

7.1 Nguyên tắc đấu giá: (Điều 6, Luật Đấu giá tài sản 2016)

- Tuân thủ quy định của pháp luật.

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

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

7.2 Hình thức, phương thức đấu giá quyền sử dụng đất:

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

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

7.3 Nguyên tắc mở cuộc đấu giá:

Thừa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

8. Đối tượng được tham gia đấu giá và các trường hợp không được tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: (Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016, Điều 55 Luật đất đai 2013)

8.1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1, Điều 55 Luật Đất đai.

Người đăng ký tham gia đấu giá là một (01) người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (Trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì cần phải có văn bản ủy quyền hợp lệ).

Trong một cuộc đấu giá, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng đăng ký tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được đại diện cho đối tượng đăng ký tham gia đấu giá khác.

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

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

đ. Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

9. Quy định về tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Khi người tham gia đấu giá tự nguyện tham gia thì phải mua hồ sơ đấu giá và nộp một khoản tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản được quy định trong phương án này, số tiền đặt trước tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm được phê duyệt, cụ thể như sau:

Vị trí đất đấu giá	Tên thửa	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Thành tiền theo giá KB (đ)	Tiền đặt trước (đ)	Tiền hồ sơ (đ)
thôn Văn Trai, xã Văn Phú	1	113,38	15.000.000	1.700.700.000	150.000.000	500.000
	2	97,50		1.462.500.000		
	3	97,50		1.462.500.000		
	4	97,50		1.462.500.000		
	5	97,50		1.462.500.000		
	6	97,50		1.462.500.000		
	7	97,50		1.462.500.000		
	8	97,50		1.462.500.000		
	9	125,63		1.884.450.000		
	17	86,00		1.290.000.000		
	18	80,00		1.200.000.000		
	19	80,00		1.200.000.000		

Vị trí đất đấu giá	Tên thửa	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Thành tiền theo giá KĐ (đ)	Tiền đặt trước (đ)	Tiền hồ sơ (đ)			
thôn Văn Trai, xã Văn Phú	27	80,00	15.000.000	1.200.000.000	150.000.000	500.000			
	28	80,00		1.200.000.000					
	29	86,00		1.290.000.000					
	30	94,57		1.418.550.000					
	31	95,28		1.429.200.000					
	32	92,49		1.387.350.000					
	33	89,69		1.345.350.000					
	34	86,90		1.303.500.000					
	35	84,10		1.261.500.000					
	36	120,15		1.802.250.000					
	37	121,11		1.816.650.000					
	10	85,69		12.000.000			1.028.280.000	150.000.000	500.000
	11	77,50					930.000.000		
	12	77,50	930.000.000						
	13	77,50	930.000.000						
	14	77,50	930.000.000						
	15	77,50	930.000.000						
	16	77,50	930.000.000						
	20	81,59	979.080.000						
	21	77,50	930.000.000						
	22	77,50	930.000.000						
	23	77,50	930.000.000						
	24	77,50	930.000.000						
	25	77,50	930.000.000						
	26	77,50	930.000.000						

Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá. Tại cuộc đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 phiếu tham dự đấu giá và chỉ được bỏ 01 giá cho tất cả số lượng thửa đất đã đăng ký đấu giá. Người tham gia đấu giá đăng ký đấu giá nhiều thửa đất có quyền và trách nhiệm tương ứng và không tách rời đối với toàn bộ số lượng thửa đất đã đăng ký đấu giá.

Tổ chức đấu giá tài sản phối hợp với đơn vị được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là 03 ngày làm việc trước ngày tổ chức

cuộc bán đấu giá. Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước.

Đến thời điểm xác định điều kiện nếu không đủ số lượng người tham gia đấu giá hợp lệ để tổ chức cuộc đấu giá theo quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá có trách nhiệm báo cáo UBND huyện quyết định tạm dừng việc tổ chức đấu giá, người tham gia đấu giá đã đăng ký tham gia đấu giá có thể rút lại khoản tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ.

Tổ chức đấu giá tài sản phối hợp với đơn vị được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước và tiền lãi phát sinh (nếu có) cho những người không trúng đấu giá không thuộc trường hợp bị tịch thu tiền đặt trước quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016. Thời gian hoàn trả tiền đặt trước: chậm nhất là ba (03) ngày làm việc kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc.

10. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ và nộp hồ sơ tham dự đấu giá, xem thực địa khu đất đấu giá và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Thực hiện theo Thông báo mời đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín phát hành và được niêm yết công khai theo quy định.

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

Trước khi hết hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà người đã nộp hồ sơ rút đăng ký (có đơn xin rút hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) thì chỉ được hoàn trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức xong cuộc đấu giá.

12. Giá khởi điểm, bước giá, tiêu chuẩn xét giá, công thức bỏ giá và giá trúng đấu giá:

12.1 Giá khởi điểm:

Giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất tính trên 01 (một) mét vuông đất.

Giá khởi điểm của các thửa đất thực hiện theo Quyết định số 1724/UBND-QLĐ ngày 19/5/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

12.2 Bước giá được quy định: (áp dụng chung cho tất cả các thửa đất đưa ra đấu giá) là: 200.000 đ/m². (Bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

12.3 Công thức bỏ giá:

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

13. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

13.1. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá: Được tiến hành ngay sau khi hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện 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 đấu giá tại đơn vị tổ chức việc đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất 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.

14. Trình tự mở cuộc đấu giá, nguyên tắc bỏ giá và xét giá, biên bản đấu giá, nội quy cuộc đấu giá: (Thực hiện Điều 42, 44 Luật Đấu giá tài sản 2016)

14.1 Trình tự mở cuộc đấu giá:

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

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

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá.

- Giới thiệu từng tài sản đấu giá.

- Nhắc lại mức giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm.

- Thông báo bước giá, thời gian viết và bỏ phiếu trả giá.

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.

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

- Xác định và công bố người trúng đấu giá cùng thừa đất được lựa chọn.

14.2. Biên bản đấu giá: (Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016)

a. Cuộc đấu giá chấm dứt khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá hoặc khi đấu giá không thành theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

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

c. Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như từ chối kết quả trúng đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại điểm đ khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016.

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

15. Xác định người trúng đấu giá và xử lý trường hợp phát sinh: (Điều 39, 42, 50, 51 Luật Đấu giá tài sản 2016)

15.1 Tiêu chuẩn xét giá:

Việc đánh giá xếp hạng người tham gia đấu giá được xem xét trên 2 tiêu chí: có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá dự đấu giá hợp lệ.

a. Phiếu đấu giá hợp lệ là: Phiếu dự đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành (Phiếu in sẵn có đóng dấu của Tổ chức đấu giá tài sản). Phiếu in đầy đủ các nội dung theo mẫu và thống nhất với hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá.

Số tiền bỏ giá bằng chữ và bằng số trong phiếu đấu giá phải thống nhất, nếu có sự sai lệch thì lấy giá trị bằng chữ để xét giá.

b. Giá trả đấu giá hợp lệ là: Giá do người tham gia đấu giá trả cho 01 m² đất được ghi trong phiếu dự đấu giá, và quy định.

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

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Người tham gia đấu giá đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp phải xác nhận vào phiếu đấu giá đã ghi sai bước giá của mình. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp thì coi như vi phạm quy chế đấu giá, không được tiếp tục tham gia đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý theo quy định.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ dưới giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá theo quy định thì coi như không hợp lệ và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm không được tiếp tục tham gia đấu giá.

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

- Đối với trường hợp đấu giá từng thửa đất: Là người có giá trả hợp lệ cao nhất trên 01m² đất được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín xác nhận và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với trường hợp bỏ giá theo hình thức bỏ phiếu kín một vòng đấu cho tất cả các thửa đất có cùng giá khởi điểm: là những người tham gia đấu giá có phiếu dự đấu giá hợp lệ và trả giá cho 01m² đất hợp lệ được chọn từ cao xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thường Tín xác nhận và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổng số tiền người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải trả được xác định như sau: Giá trúng đấu giá nhân diện tích thửa đất trúng đấu giá thực tế bàn giao ngoài thực địa.

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

15.4. Xử lý các trường hợp phát sinh:

-Trường hợp tại mức giá xét trúng đấu giá cuối cùng mà số lượng thửa đất đấu giá còn lại nhỏ hơn số lượng thửa đất đăng ký của những người bỏ cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá. Giá xét trúng đấu cuối cùng được coi là giá khởi điểm, bất cứ trường hợp nào trả giá thấp hơn đều được coi là vi phạm quy chế và không được tiếp tục tham gia đấu giá. Nếu tất cả những người bỏ cùng mức giá đó không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

-Việc lựa chọn thửa đất của người trúng đấu giá dựa trên nguyên tắc: người bỏ giá cao hơn sẽ được lựa chọn theo thứ tự từ 01 đến hết các thửa đất tổ chức đấu giá. Nếu tại cùng mức giá trúng đấu giá, có hai hay nhiều người tham gia đấu giá bỏ giá bằng nhau thì việc phân định thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất được xác định bằng hình thức bốc thăm.

15.5. Xử lý tình huống phát sinh khi người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc từ chối quyền trúng đấu giá:

a. Trước khi công bố kết quả đấu giá:

Tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó;

Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành;

Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá và không được hoàn trả tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả sẽ xử lý thu hồi nộp ngân sách Nhà nước theo quy định;

b. Sau khi công bố kết quả đấu giá:

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

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

Trường hợp có từ hai người trở lên trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối quyền trúng đấu giá thì thửa đất được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Khoản tiền đặt trước của người từ chối không nhận quyền trúng đấu giá bị tịch thu và nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

16. Quyền và trách nhiệm của người trúng đấu giá:

16.1. Quyền của người trúng đấu giá:

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Được sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

16.2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá.
- Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất đầy đủ và đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất. Hết thời hạn nộp tiền theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất mà Người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền theo quy định thì bị coi là tự nguyện hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 điều 72 Luật đấu giá tài sản 2016.
- Làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuẩn bị hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầy đủ theo quy định.
- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất.

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

- Người tham gia đấu giá không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá. 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 bị coi là phiếu không hợp lệ và không xét giá.
- Người tham gia đấu giá trả giá cao hơn mức giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm nhưng chọn sai bước giá và không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ theo quy định.
- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.
- b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản 2016, bao gồm:
 - 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.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

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

Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại quy định tại mục này được nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

19. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

(Thực hiện Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính, Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 35/2017/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội)

- Dự toán ngân sách Nhà nước giao cho cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

- Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định.

- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

20. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

- Dự kiến giá trị thu được: 46.134.360.000đ.

- Việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Theo quy định của pháp luật.

PHẦN III - THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá: (Điều 45 Luật Đấu giá tài sản năm 2016)

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để trình UBND huyện phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo phòng Tài nguyên và Môi trường huyện kèm theo: Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng

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

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

3. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

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

- Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và sao nộp chứng từ cho đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để được hướng dẫn các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

a. Các trường hợp hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

b. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Nhà đầu tư trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền trong thời hạn theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì bị coi là tự nguyện hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 1 điều 72 Luật đấu giá tài sản 2016

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

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

5. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ tiền trúng đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thường Tín để làm thủ tục bàn giao mốc giới đất ngoài thực địa; Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Thường Tín để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Hoàn thiện các thủ tục về xây dựng

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

PHẦN IV-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 Phươg 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, báo cáo UBND huyện Quyết định công nhận kết quả trúng, hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định.

- Phối hợp cùng đơn vị tổ chức đấu giá và UBND xã Văn Phú bàn giao mốc giới đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Thường Tín:

- Thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

3. UBND xã Văn Phú:

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tổ chức đấu giá bàn giao mốc giới ngoài thực địa cho người trúng đấu giá.

- Hoàn thiện thủ tục Đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

- Quản lý việc sử dụng đất và trật tự xây dựng theo quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, các bên có liên quan cần trao đổi, thống nhất những giải pháp tháo gỡ và báo cáo UBND huyện để chỉ đạo giải quyết./.

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2020

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Số: 21/2020/QC-ĐG

**Đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú,
huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai;
- Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

1. Khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền hồ sơ đấu giá và khoản tiền đặt trước:

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội gồm 37 thửa đất được chia làm 2 nhóm:

- + Nhóm 1 gồm 14 thửa đất với tổng diện tích là 1.097,28 m².
- + Nhóm 2 gồm 23 thửa đất với tổng diện tích là 2.197,80 m².

STT	Nhóm	Tên thửa	Diện tích (m ²)	Bước giá (đ/m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	Tiền hồ sơ (đồng/hồ sơ)	Tiền đặt trước (đồng/thửa)
1	01	10	85,69	200.000	12.000.000	500.000	150.000.000
2		11	77,50				
3		12	77,50				
4		13	77,50				
5		14	77,50				
6		15	77,50				
7		16	77,50				
8		20	81,59				
9		21	77,50				
10		22	77,50				
11		23	77,50				
12		24	77,50				
13		25	77,50				
14		26	77,50				
15	02	1	113,38	200.000	15.000.000	500.000	150.000.000
16		2	97,50				
17		3	97,50				
18		4	97,50				
19		5	97,50				
20		6	97,50				
21		7	97,50				
22		8	97,50				
23		9	125,63				
24		17	86,00				
25		18	80,00				
26		19	80,00				
27		27	80,00				
28		28	80,00				
29		29	86,00				
30		30	94,57				
31	31	95,28					

32	02	32	92,49	200.000	15.000.000	500.000	150.000.000
33		33	89,69				
34		34	86,90				
35		35	84,10				
36		36	120,15				
37		37	121,11				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Thời gian và địa điểm: theo Thông báo mời đấu giá phát hành công khai.
- Người tham gia đấu giá có thể liên hệ mua hồ sơ tại địa điểm phát hành hồ sơ hoặc tham khảo thông tin hồ sơ tại Cổng thông tin điện tử Quốc gia về đấu giá tài sản – Bộ Tư pháp (<https://dgts.moj.gov.vn>), Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và

Môi trường Hà Nội (<http://www.sotnmt.hanoi.gov.vn>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (<https://thuongtin.hanoi.gov.vn>).

- Tiền hồ sơ đấu giá: 500.000 đồng/hồ sơ

+ Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều nhóm đất với điều kiện phải mua hồ sơ tương ứng với số lượng nhóm đất đăng ký đấu giá.

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá:

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

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

Số tài khoản: 029154840001 tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt Thường Tín.

Nội dung chuyển khoản: “Họ và tên người đăng ký tham gia đấu giá....., số CMND/CCCD/HC..... nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất đối với ...(số lượng) thửa đất tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, Hà Nội”

+ Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một hay nhiều thửa đất trong cùng một nhóm với điều kiện phải nộp tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá đăng ký đấu giá nhiều thửa đất có quyền và trách nhiệm tương ứng không tách rời đối với toàn bộ số lượng thửa đất đã đăng ký đấu giá.

- Đăng ký dự đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp tại địa điểm thu hồ sơ: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thường Tín (địa chỉ: Thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (trong UBND huyện Thường Tín)) hoặc gửi hồ sơ đăng ký đấu giá bằng hình thức gửi thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội). (Thời gian tiếp nhận hồ sơ theo thông báo mời tham gia đấu giá).

6. Hồ sơ đăng ký tham dự đấu giá gồm:

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

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

c. Bản sao các tài liệu: Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Căn cước công dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú.

d. Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).

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

Trường hợp các giấy tờ là bản sao, người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để người nhận hồ sơ đối chiếu kiểm tra.

7. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

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

8. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc trả giá và xét giá (Điều 42 Luật Đấu giá tài sản)

- Việc trả giá đấu giá các thửa đất thuộc 01 nhóm đất có cùng giá khởi điểm được tiến hành một vòng duy nhất, tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá 01 lần.

- 01 người tham gia đấu giá sẽ được phát 01 tờ phiếu tham dự đấu giá và chỉ được trả 01 giá cho tất cả số lượng thửa đất đã đăng ký trong cuộc đấu giá (cùng 01 nhóm đất). Nếu viết nhầm (trước khi bỏ phiếu) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

- Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 10 phút (bao gồm viết và bỏ phiếu đấu giá).

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Đấu giá viên xem xét các phiếu dự đấu giá hợp lệ. Việc xếp hạng theo giá dự đấu giá từ cao xuống thấp để xác định danh sách Người trúng giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.

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

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

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

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

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

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

b. Xác định người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá là những người có phiếu dự đấu giá hợp lệ và giá trả cho 01 m² đất hợp lệ được chọn từ cao nhất xuống thấp dần cho đến khi đủ số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện xác nhận và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c. Xử lý các trường hợp phát sinh

- Việc lựa chọn thửa đất của Người trúng đấu giá dựa trên nguyên tắc: Người có giá bỏ cao hơn sẽ được lựa chọn trước theo thứ tự từ 01 đến hết các thửa đất tổ chức đấu giá. Nếu tại cùng mức giá trúng đấu giá, có hai hay nhiều Người tham gia đấu giá bỏ giá bằng nhau thì việc phân định thứ tự quyền ưu tiên lựa chọn thửa đất được xác định bằng hình thức bốc thăm.

- 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 bỏ cùng mức giá thì tổ chức cho những người đó đấu giá tiếp để chọn được người trúng giá (mức giá khởi điểm để đấu giá tiếp là mức giá trả bằng nhau đó cộng thêm 01 bước giá). Nếu có người trả giá tại mức giá này không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá (Căn cứ Khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản).

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

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

a. Rút lại giá đã trả:

Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá trực tiếp bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả

trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

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

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

Trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên, sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

15. Nội quy phòng đấu giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

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

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

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

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

- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá cụ thể đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m²)

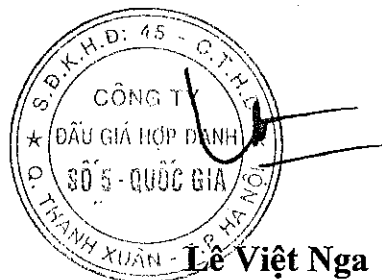
- Người tham gia đấu giá vi phạm phương án, quy chế, nội quy đấu giá.

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

Đơn vị có tài sản 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.

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

GIÁM ĐỐC *[Chữ ký]*



Số: 21/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2020

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

*Cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú,
huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội*

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

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

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

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

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

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

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

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

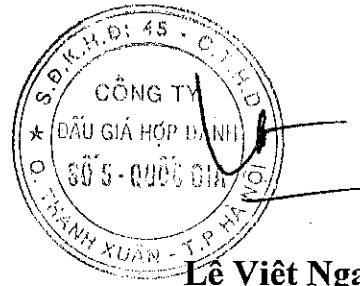
7. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ tuyệt đối sự điều hành cuộc đấu giá của Đấu giá viên. Không tranh luận với Đấu giá viên vì bất kỳ lý do nào.

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

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

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

GIÁM ĐỐC *K. J. J.*



Lê Việt Nga

ION ★ 0

