

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỒ SƠ MỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại khu Cầu Dưới, thôn
Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội**

Năm 2023

Số: 731/2023/TB

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

THÔNG BÁO

Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với các thửa đất
tại khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú,
huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Thạch Thất giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. (Địa chỉ: thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội).

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

2. Thông tin thửa đất đấu giá, diện tích, giá khởi điểm đấu giá, tiền hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá và bước giá áp dụng:

STT	Ký hiệu Thửa đất đấu giá	Diện tích đất đấu giá (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền bán hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ/thửa đất)
A	Lô góc					
1	T3	142,0	36.800.000	5.225.600.000	500.000	1.045.100.000
2	T4	142,0	36.800.000	5.225.600.000	500.000	1.045.100.000
3	T6	142,0	36.800.000	5.225.600.000	500.000	1.045.100.000
4	T21	88,0	36.800.000	3.238.400.000	500.000	647.600.000
5	T22	146,4	36.800.000	5.387.520.000	500.000	1.077.500.000
B	Lô thường					
6	T1	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
7	T2	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000

8	T7	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
9	T8	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
10	T9	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
11	T10	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
12	T11	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
13	T12	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
14	T13	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
15	T14	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
16	T15	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
17	T16	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
18	T17	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
19	T18	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
20	T19	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
21	T20	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
Tổng		2.964,4				

- **Bước giá áp dụng chung cho các thửa đất:** 200.000 đồng/m² (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn.

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

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá (01 vòng)

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

- Cách thức tổ chức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất.

4. Đối tượng tham gia đấu giá:

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện đăng ký tham gia

đấu giá và phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam từ đủ 18 tuổi trở lên thuộc đối tượng tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá Tài sản và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt, và không thuộc trường hợp những người không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá Tài sản.

5. Thời gian và cách thức tham khảo hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất, cách thức thực hiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Tham khảo thông tin mời đấu giá 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://sotnmt.hanoi.gov.vn/>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thạch Thất (<http://www.thachthat.hanoi.gov.vn>).

Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

** Lưu ý: Khách hàng có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.*

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được in, tải miễn phí theo quy định của Quyết định 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND TP Hà Nội.

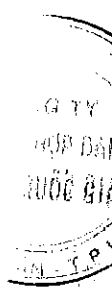
- Tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá trực tiếp tại địa điểm: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất (Địa chỉ: thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội).

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: từ ngày 17/3/2023 đến ngày 04/4/2023 (giờ hành chính).

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua 02 hình thức: Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại địa điểm thu hồ sơ hoặc Gửi hồ sơ theo hình thức thư đảm bảo đến địa chỉ quy định.

+ Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký đấu giá trực tiếp: Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất (Địa chỉ: thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) (trong giờ hành chính);

+ Gửi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo 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, Hà Nội). Hồ sơ gửi theo hình thức thư đảm bảo phải được tiếp nhận trước 17 giờ 00 phút ngày 04/4/2023. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17 giờ 00 phút ngày 04/4/2023 sẽ không hợp lệ.



** Lưu ý: Hồ sơ đăng ký của người tham gia đấu giá khi nộp phải đầy đủ chứng từ tài chính về tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá, kèm theo các tài liệu: bản sao chứng thực CMND/CCCD/HC, sổ hộ khẩu (Trừ trường hợp đã được cấp Thẻ Căn cước công dân có mã QR code và bị thu hồi sổ hộ khẩu theo quy định tại Luật Cư trú 2020).*

6. Tiền hồ sơ đấu giá và Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định là:

- **Tiền hồ sơ đấu giá** (căn cứ Khoản 2 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định): **500.000 đồng/hồ sơ/thửa đất đăng ký đấu giá (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên thửa đất đấu giá)**

Hình thức nộp tiền hồ sơ: nộp tiền mặt (có phiếu thu tiền) tại địa điểm tham khảo đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất (Địa chỉ: thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội).

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

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

Số tài khoản: 221433309999

Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh huyện Thạch Thất Hà Nội I.

Nội dung chuyển khoản: “...**Tên người đăng ký tham gia đấu giá, (Số CMND/CCCD/HC)...**” **nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất ở đối với Số lượng, thửa đất tại khu, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.**

- **Thời gian nộp tiền đặt trước: Ngày 04/4/2023 đến 17 giờ 00 phút ngày 05/4/2023** (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ theo thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh huyện Thạch Thất Hà Nội I tính đến 17 giờ 00 phút ngày 05/4/2023).

- Đối với các trường hợp đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá nhưng nộp tiền đặt trước sau thời gian 17h00 ngày 04/4/2023 (là thời hạn nộp hồ sơ) phải cung cấp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước làm căn cứ xét điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

- **Thời hạn tiếp nhận chứng từ nộp tiền đặt trước: Đến hết 17h00 ngày 05/4/2023 (trong giờ hành chính).**

Lưu ý: Khi đến nộp bổ sung chứng từ nộp tiền đặt trước, người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình Giấy tiếp nhận hồ sơ của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc

gia (thể hiện đã nộp hồ sơ đăng ký đấu giá đúng thời hạn quy định) và xuất trình Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/ Hộ chiếu để đối chiếu xác nhận thông tin người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 27/3/2023 và 28/3/2023 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08 giờ 30' ngày 07/4/2023 (Thứ sáu).**

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Hội trường Phòng Giáo dục và Đào tạo huyện Thạch Thất (Địa chỉ: thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội)

** Lưu ý: Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng phạm vi, công việc được uỷ quyền.*

Mọi thông tin liên hệ:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất, ĐT: 024.33.680.237.
- Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia, ĐT: 024.37.622.619.

Nơi nhận:

- Công thông tin điện tử quốc gia về ĐGTS;
- Công thông tin điện tử Sở TN&MT Hà Nội;
- UBND huyện Thạch Thất;
- Trung tâm PTQĐ huyện Thạch Thất;
- UBND xã Bình Phú;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

ĐD. CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH



GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Lê Việt Nga

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

**Kính gửi: - Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất
- 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):.....

Địa chỉ:

Điện thoại liên hệ:.....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:

Do cơ quan: cấp ngàytháng năm

Căn cứ Thông báo số 731/2023/TB ngày 16/3/2023 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất ký hiệu:..... **khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội** theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND huyện Thạch Thất.

Tôi cam kết:

1. Thực hiện đầy đủ các quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND huyện Thạch Thất;

2. Thực hiện nghiêm túc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng đấu giá do tổ chức đấu giá tài sản ban hành;

3. 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 trúng đấu giá theo quy định, tôi xin chịu trách nhiệm theo đúng quy định tại Phương án đấu giá, bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá mà không có khiếu nại nào khác./.

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

Người đăng ký tham gia đấu giá

(Ký và ghi rõ họ tên)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẤT**

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

Số: **395** /QĐ-UBND

Thạch Thất, ngày **25** tháng **02** năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hoà, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẤT

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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

Căn cứ 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 hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý Thuế;

Căn cứ Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên 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 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định ban



hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3597/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.948m² đất tại xã Bình Phú, huyện Thạch Thất cho UBND huyện Thạch Thất để thực hiện dự án Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất làm nhà ở;

Theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 131 /TTr-TNMT ngày 17 tháng 02 năm 2023,

QUYẾT ĐỊNH

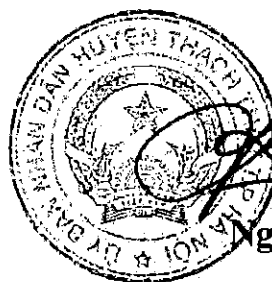
Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Cầu Dưới, thôn Thái Hoà, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (Có Phương án kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Thủ trưởng các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường huyện, Tài chính - Kế hoạch huyện, Tư pháp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Chi cục thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai, Kho bạc nhà nước huyện, Chủ tịch UBND xã Bình Phú và các cơ quan, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Như điều 2;
- Lưu: VT.

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



Nguyễn Kim Loan



PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LÀM NHÀ Ở
Tại khu Cầu Dưới, thôn Thái Hoà, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất.
(Kèm theo Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2023 của UBND
huyện Thạch Thất)

PHẦN A

CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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

Căn cứ 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; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 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 hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên 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 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội ;

Căn cứ Quyết định số 3597/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.948m² đất tại xã Bình Phú, huyện Thạch Thất cho

UBND huyện Thạch Thất để thực hiện dự án Xây dựng HTKT đấu giá QSD đất làm nhà ở;

PHẦN B
THÔNG TIN CHUNG VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

I. Vị trí, hiện trạng quản lý, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

1. Vị trí:

Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp, đường giao thông.

Phía Đông: Giáp khu dân cư xã Hữu Bằng.

Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp

Phía Nam: Giáp khu xưởng sản xuất xã Hữu Bằng.

2. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất: đã hoàn thành xây dựng và khớp nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

II. Thông tin về quy hoạch:

1. Diện tích, số thửa, mật độ xây dựng và số tầng xây dựng như sau:

STT	Ký hiệu thửa đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ xây dựng	Số tầng xây dựng	Ghi chú
1	T1	144	75%	4	
2	T2	144	75%	4	
3	T3	142	75%	4	
4	T4	142	75%	4	
5	T6	142	75%	4	
6	T7	144	75%	4	
7	T8	144	75%	4	
8	T9	144	75%	4	
9	T10	144	75%	4	
10	T11	144	75%	4	
11	T12	144	75%	4	
12	T13	144	75%	4	
13	T14	144	75%	4	
14	T15	144	75%	4	
15	T16	144	75%	4	
16	T17	144	75%	4	
17	T18	144	75%	4	
18	T19	144	75%	4	
19	T20	144	75%	4	
20	T21	88	75%	4	
21	T22	146,4	75%	4	
Tổng cộng		2.964,4			

2. Các quy định về quản lý đầu tư xây dựng: Tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

III. Hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất:

1. Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

2. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn

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

III. Thời gian, địa điểm dự kiến tổ chức đấu giá và giá trị dự kiến thu được:

1. Thời gian dự kiến: Năm 2023

2. Địa điểm dự kiến: Hội trường UBND huyện Thạch Thất.

3. Giá trị dự kiến thu được: khoảng 100 tỷ đồng.

PHẦN C: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất

Địa chỉ: Thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản): là Tổ chức đấu giá tài sản chuyên nghiệp có đủ điều kiện năng lực theo quy định pháp luật, được quyết định lựa chọn, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 2. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

Thực hiện theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản; Thông tư 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp Hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 3. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thực hiện cầm mốc giới theo Quyết định thu hồi đất, cầm mốc phân lô và lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất, giao đất trúng đấu giá.

- Lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với tổ chức đấu giá tài sản (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

- Tham dự, giám sát quá trình tổ chức thực hiện cuộc đấu giá;

- Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản 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 của Luật Đấu giá tài sản;

- 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 này và quy định của pháp luật về dân sự;

- Các quyền khác theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất:

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

- Ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản;

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá;

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

- Tổ chức xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá; Căn cứ kết quả xét duyệt điều kiện có xác nhận của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức đấu giá tài sản phát hành Thông báo công khai danh sách người (hồ sơ) không đủ điều kiện; Chủ trì tổ chức buổi đi thăm thực địa khu đất đấu giá.

- Thanh toán, quyết toán chi phí thực hiện công tác đấu giá theo quy định pháp luật.

Điều 4. Quyền và trách nhiệm của Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất (Tổ chức đấu giá tài sản)

1. Quyền của Tổ chức đấu giá tài sản:

- 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.

- 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 đủ năng lực điều hành cuộc đấu giá;

- Được bồi thường thiệt hại nếu đơn vị tổ chức việc đấu giá vi phạm các cam kết trong hợp đồng.

- 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.

2. Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá tài sản:

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng nguyên tắc và trình tự thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản 2016, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành luật đấu giá tài sản, Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của

UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố 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 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Phối hợp với đơn vị tổ chức việc 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.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản 2016 và các văn bản pháp luật có liên quan;

- Ban hành Nội quy phòng đấu giá;

- Phát hành Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục niêm yết, thông báo việc đấu giá theo quy định.

- 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.

- Thực hiện việc bán hồ sơ mời đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các khoản thu tiền bán hồ sơ, khoản tiền đặt trước theo quy định.

- Tham gia họp xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký đấu giá hợp lệ, căn cứ kết quả xét duyệt điều kiện có xác nhận của Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức đấu giá tài sản phát hành Thông báo công khai danh sách người (hồ sơ) không đủ điều kiện. Niêm yết công khai danh sách hồ sơ (người) không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

- Tổ chức cuộc đấu giá theo quy định pháp luật và hồ sơ đã thông báo.

- 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.

- Trả lại khoản tiền đặt trước trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá và không vi phạm Phương án, quy chế đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá;

- Nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của những người trúng đấu giá: chậm nhất là 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản phải nộp vào ngân sách nhà nước đối với khoản tiền đặt trước và tiền lãi tính đến ngày nộp (nếu có) của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có lý do bất khả kháng.

Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Người tham gia đấu giá

1. Quyền của Người tham gia đấu giá:

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

2. Trách nhiệm của Người tham gia đấu giá

- Chấp hành nghiêm chỉnh nội dung phương án, quy chế đấu giá, Nội quy phòng đấu giá và quy định của pháp luật liên quan.
- Mua hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ để đăng ký tham gia đấu giá, nộp khoản tiền đặt trước theo đúng quy định;
- 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 tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố 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 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 là vi phạm quy chế đấu giá.
- Khi đến tham gia cuộc đấu giá, Người tham gia đấu giá phải xuất trình Chứng minh thư nhân dân, Căn cước công dân hoặc hộ chiếu, chứng từ nộp tiền đặt trước và giấy uỷ quyền hợp lệ (trường hợp uỷ quyền) cho Tổ chức đấu giá;
- 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, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.

Điều 6. Nguyên tắc đấu giá tài sản

1. 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 của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 Luật Đấu giá sản.
2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 7. Giá khởi điểm, bước giá

1. Giá khởi điểm cho 1m² đất của các thửa đất đấu giá: Theo Quyết định phê duyệt giá khởi điểm của cấp có thẩm quyền.

2. Bước giá áp dụng chung với tất cả các thửa đất đấu giá là: 200.000đ/m² (Hai trăm nghìn đồng trên mét vuông). Công thức bỏ giá: Giá trả hợp lệ = Giá khởi điểm cho 1m² đất + n lần bước giá (n là các số tự nhiên: 0,1,2,3,4,5,6...).

Giá tối thiểu phải bằng giá khởi điểm cho 1m² đất. Trường hợp người tham gia đấu giá nếu bỏ giá dưới giá khởi điểm cho 1m² đất theo quy định thì coi như không hợp lệ và sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 8. Điều kiện về đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Điều kiện đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- a. 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 năm 2013;
- b. Phải đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.
- c. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

2. Các trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- a. Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại khoản Điểm a Khoản 1 Điều này; trường hợp vi phạm nội dung quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;
- b. Các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016:

b1) 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.

b2) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

b3) 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;

b4) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm b3 điểm mục này;

b5) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 9. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

1. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày

15/5/2017 của Bộ Tài chính. (Được xác định cụ thể trong Thông báo mời tham gia đấu giá)

2. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước:

a. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá (quy định cụ thể tại Thông báo mời tham gia đấu giá).

Người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá đến từng thửa đất. Người tham gia đấu giá có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất với điều kiện phải nộp hồ sơ, tiền phí hồ sơ và khoản tiền đặt trước tương ứng của thửa đất đăng ký đấu giá. Tại cuộc đấu giá, một người tham gia đấu giá sẽ được phát phiếu trả giá của các thửa đất đã đăng ký. Người tham gia đấu giá nhiều thửa đất có quyền, trách nhiệm tương ứng và không tách rời đối với toàn bộ thửa đất đã đăng ký đấu giá.

b. Tiền đặt trước được gửi 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. Người tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

c. Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

d. Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc 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; trường hợp khoản tiền đặt trước phát sinh lãi thì người tham gia đấu giá được nhận tiền lãi đó.

e. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) trong trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thoả thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016.

d. Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) 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. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

Điều 10. Niêm yết việc đấu giá tài sản, thông báo công khai việc đấu giá tài sản; hồ sơ và cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất, đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 35, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định của pháp luật liên quan.

2. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và quy định của pháp luật có liên quan (thực hiện thông báo công khai trên Báo Kinh tế Đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đấu thầu).

3. Về hồ sơ và cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện niêm yết Hồ sơ đăng ký đấu giá bằng bản giấy tại trụ sở cơ quan và thực hiện cung cấp Hồ sơ đăng ký đấu giá bằng bản số để thực hiện niêm yết công khai trên Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường (Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên môi trường Hà Nội) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thạch Thất. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được in, tải miễn phí (gồm: hồ sơ; đơn đăng ký tham gia đấu giá theo Mẫu ĐG01 kèm theo Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội; thông tin về tài khoản, địa chỉ thư điện tử, địa chỉ tiếp nhận hồ sơ đăng ký trực tiếp hoặc qua thư bảo đảm của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và hướng dẫn cách thức đăng ký tham gia đấu giá trực tuyến hoặc bằng thư bảo đảm).

Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Việc đăng ký tham gia đấu giá được thực hiện thông qua các hình thức: Nộp tiền đặt trước trực tiếp tại đơn vị thực hiện cuộc đấu giá hoặc vào tài khoản của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá; nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trực tiếp tại đơn vị thực hiện cuộc đấu giá hoặc qua thư điện tử hoặc qua thư bảo đảm.

Điều 11. 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 ngay sau khi kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá QSD đất. Trung tâm PTQĐ huyện Thạch

Thất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá QSD đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá của Người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 8 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội, khoản 4 Điều 1 Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội.

Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập thành văn 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá QSD đất. Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách Người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ Mật.

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

Trung tâm PTQĐ huyện có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá QSD đất mời đại diện các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, UBND xã 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 QSD đất.

Điều 12. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, theo phương thức trả giá lên.

2. Cách thức tổ chức đấu giá: Tổ chức đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt (cuộc đấu giá) thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội.

3. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá là không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá)

4. Tổ chức đấu giá có trách nhiệm ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, quy định về trình tự thủ tục thực hiện cuộc đấu giá, xử lý các tình huống trong đấu giá.

Điều 13. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá từ đơn vị thực hiện phiên đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện lập hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình UBND huyện quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc.

Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 12, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá;
- Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và Biên bản đấu giá.

2. Ủy ban nhân dân huyện ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất, Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung quy định tại Khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, cụ thể:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);
- Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá;
- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- Đơn vị thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;
- Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 14. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất – Quốc Oai gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá.

2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế. Cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

3. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai có văn bản gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 15. Quyền và trách nhiệm của Người trúng đấu giá

1. Quyền của người trúng đấu giá:

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

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

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

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá;

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, theo Quy chế cuộc đấu giá và quy định pháp luật có liên quan.

- Khi xây dựng phải xin cấp phép xây dựng theo quy định.

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

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

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

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

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

Điều 16. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

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

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

Điều 17. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân huyện ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 14 Phương án này sau khi có văn bản của Chi cục Thuế khu vực Thạch Thất - Quốc Oai về việc người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 30/2014/TT BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 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.

2. Khoản tiền đặt cọc (theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 điều này được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu tại khoản 2 điều này) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

4. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung sau:

a) Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất cho người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp;

b) Cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất: Cơ quan Thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kho bạc.

Điều 18. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục bàn giao đất trên

thực địa, Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện Thạch Thất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 19. 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.

Điều 20. Nguồn kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Nguồn kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá được lấy từ các nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 21. Quản lý và sử dụng kinh phí thu được từ đấu giá QSD đất

Toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá QSD đất là khoản thu của ngân sách Nhà nước, việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 22. Tổ chức thực hiện.

1. Các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo phương án này và các quy định hiện hành của nhà nước.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện Phương án này nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh cần sửa đổi, bổ sung thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường, trình UBND huyện Thạch Thất xem xét, giải quyết./.

Số: **6574/QĐ** - UBND

Thạch Thất, ngày **31** tháng **8** năm **2022**

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu đấu giá đất trên địa bàn huyện

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 và số 123/2017/NĐ-CP ngày 23/11/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và số 10/2018/TT-BTC ngày 30/1/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi một số nội dung theo quy định tại Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014; Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và Thông tư số 17/2018/TT-BTC ngày 30/1/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi một số nội dung theo quy định tại Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hà Nội: số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 về việc quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn TP Hà Nội; số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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 TP Hà Nội; số 1841/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 về việc ủy quyền quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với thửa đất có giá trị theo quy định tại bảng giá đất dưới 30 tỷ đồng trên địa bàn thành phố Hà Nội; Số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ

sung một số điều của bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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 TP Hà Nội;

Căn cứ Hướng dẫn liên ngành số 7061/HDLN: STC-STNMT-SXD-CT ngày 23/10/2019 của liên ngành: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Hà Nội về việc xác định giá khởi điểm 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 4008/STC-QLG ngày 21/7/2022 của Sở Tài chính Hà Nội về việc hướng dẫn một số nội dung về thực hiện ủy quyền quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với thửa đất có giá trị theo quy định tại Bảng giá đất dưới 30 tỷ đồng trên địa bàn Thành phố;

Theo đề nghị của Hội đồng xác định hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thạch Thất tại Tờ trình số 372 /TTr-HĐ ngày 31/8/2022 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu đấu giá đất trên địa bàn huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các khu đấu giá đất trên địa bàn huyện Thạch Thất, cụ thể như sau:

STT	Điểm đất	Vị trí	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)
I	Khu đấu giá QSDĐ Đâu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú			
1	05 thửa đất (Ký hiệu: T3, T4, T6, T21, T22)	Vị trí 2 đường nhánh của đường 419 (Đoạn giáp đường 419 đến Giếng Bìm, xã Hữu Bằng)	10,81	36.800.000
2	16 thửa đất (Ký hiệu: T1, T2 và từ T7 đến T20)	Vị trí 2 đường nhánh của đường 419 (Đoạn giáp đường 419 đến Giếng Bìm, xã Hữu Bằng)	9,72	33.100.000

STT	Điểm đất	Vị trí	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)
II	Khu đấu giá QSDĐ tại xã Dị Nậu			
1	Thửa đất D-104 (Lô X2-05)	Vị trí 2 đường nhánh của đường 420 (Đoạn giáp đường 420 đến hết thôn Dị Nậu)	14,37	47.700.000
III	Khu đấu giá QSDĐ tại khu Đồng Cháy, xã Hương Ngải			
1	02 thửa đất (Ký hiệu: T1; T9)	Vị trí 1 đường 420 (Đoạn từ đường 419 qua xã Hương Ngải)	15,44	46.700.000
2	07 thửa đất (Ký hiệu: Từ T2 đến T8)	Vị trí 1 đường 420 (Đoạn từ đường 419 qua xã Hương Ngải)	13,89	42.000.000
3	06 thửa đất (Ký hiệu: T10, T11, T18, T19, T20, T24)	Vị trí 2 đường 420 (Đoạn từ đường 419 qua xã Hương Ngải)	17,25	41.200.000
4	09 thửa đất (Ký hiệu: Từ T12 đến T17 và từ T21 đến T23)	Vị trí 2 đường 420 (Đoạn từ đường 419 qua xã Hương Ngải)	15,49	37.000.000
IV	Khu Lô Đòng - Bà Cốc, xã Đại Đồng			
1	06 thửa đất (Ký hiệu: ONT-79, ONT-80, ONT-88, ONT-95, ONT-96, ONT-103)	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 419 (Từ giáp thị trấn Phúc Thọ qua địa phận xã Cẩm Yên, Đại Đồng)	9,40	23.800.000
2	12 thửa đất (Ký hiệu: Từ ONT-89 đến ONT-94 và Từ ONT-97 đến ONT-102)	Vị trí 2 đường tỉnh lộ 419 (Từ giáp thị trấn Phúc Thọ qua địa phận xã Cẩm Yên, Đại Đồng)	8,49	21.500.000

Số: 33/2023/QC-ĐG

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa,
xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội**

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015
- Luật Đầu 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 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đầu 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;
- Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 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 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội 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 3597/QĐ-UBND ngày 05/7/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.948 m² đất tại xã Bình Phú, huyện Thạch Thất cho UBND huyện Thạch Thất để thực hiện dự án Xây dựng HTKT khu đất đấu giá QSD đất làm nhà ở;
- Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của UBND huyện Thạch Thất về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 của UBND huyện Thạch về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Đầu Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 6571/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của UBND huyện Thạch về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá khởi điểm để đấu giá QSD đất ở tại các khu đất đấu giá trên địa bàn huyện Thạch Thất, 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 tham gia đấu giá:

Khu Đất Cầu Dưới, thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, cụ thể:

STT	Ký hiệu Thửa đất đấu giá	Diện tích đất đấu giá (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Giá trị theo giá khởi điểm (đồng)	Tiền bán hồ sơ (đ/hồ sơ/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đ/thửa đất)
A	Lô góc					
1	T3	142,0	36.800.000	5.225.600.000	500.000	1.045.100.000
2	T4	142,0	36.800.000	5.225.600.000	500.000	1.045.100.000
3	T6	142,0	36.800.000	5.225.600.000	500.000	1.045.100.000
4	T21	88,0	36.800.000	3.238.400.000	500.000	647.600.000
5	T22	146,4	36.800.000	5.387.520.000	500.000	1.077.500.000
B	Lô thường					
6	T1	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
7	T2	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
8	T7	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
9	T8	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
10	T9	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
11	T10	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
12	T11	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
13	T12	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
14	T13	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
15	T14	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000

16	T15	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
17	T16	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
18	T17	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
19	T18	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
20	T19	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
21	T20	144,0	33.100.000	4.766.400.000	500.000	953.200.000
Tổng		2.964,4		100.565.120.000		

- **Bước giá áp dụng chung cho các thửa đất:** 200.000 đồng/m² (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn.

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

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá (01 vòng).

- Phương thức đấu giá: trả giá lên.

- Cách thức tổ chức đấu giá: **Đấu giá theo từng thửa đất** bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu, kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu trên cơ sở các phiếu đấu giá hợp lệ có giá trả hợp lệ. Việc xác định người trúng đấu giá thực hiện theo mục 13 Quy chế này, phù hợp với Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt và tuân thủ quy định pháp luật.

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

a. Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện đăng ký tham gia đấu giá và phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai.

b. Điều kiện tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam từ đủ 18 tuổi trở lên thuộc đối tượng tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá Tài sản và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt, và không thuộc trường hợp những người không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá Tài sản.

c. Người tham gia đấu giá: Là cá nhân từ đủ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự hoặc là người đại diện của hộ gia đình hoặc người được ủy quyền hợp pháp. Người

tham gia đấu giá là một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá quy định đấu giá trực tiếp từng thửa đất, thì một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá cùng một thửa đất tại cuộc đấu giá thì không được nhận đại diện ủy quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất).

Trường hợp người có tên đăng ký tham gia đấu giá không biết chữ, hoặc không biết tiếng Việt Nam mà cần thiết phải có người hỗ trợ việc viết phiếu trả giá hoặc phiên dịch thì phải chủ động thông báo với Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 – Quốc gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất Huyện trước khi mở cuộc đấu giá để xem xét quyết định việc hỗ trợ người tham gia đấu giá theo đúng quy định pháp luật.

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

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

- Đối với người đăng ký tham gia đấu giá chưa xác định được vị trí khu đất đấu giá: liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia để được hướng dẫn vị trí khu đất đấu giá hoặc tập trung theo lịch trình hướng dẫn tổ chức xem thực địa khu đất đấu giá theo Thông báo mời đấu giá đã phát hành.

5. Thời gian và cách thức tham khảo hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất, cách thức thực hiện đăng ký tham gia đấu giá:

- Tham khảo thông tin mời đấu giá 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://sotnmt.hanoi.gov.vn/>) và Cổng thông tin điện tử UBND huyện Thạch Thất (<http://www.thachthat.hanoi.gov.vn>).

Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

** Lưu ý: Khách hàng có thể liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc Gia hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất để được hướng dẫn việc truy cập Website của Cổng thông tin điện tử nêu trên.*

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được in, tải miễn phí theo quy định của Quyết định 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND TP Hà Nội.

- Tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá trực tiếp tại địa điểm: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất.

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: theo Thông báo mời tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia phát hành.

+ Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá và đủ điều kiện đấu giá, có thể tham khảo hồ sơ mời đấu giá, và nộp hồ sơ đăng ký đấu giá theo quy định (các tài liệu cụ thể của Hồ sơ đăng ký đấu giá quy định tại Mục 7 của Quy chế này).

+ Hộ gia đình, cá nhân có thể đăng ký đấu giá một (01) hay nhiều thửa đất Theo thông báo mời đấu giá đã phát hành và tham gia trả giá đấu giá từng thửa đất được tổ chức

trong cùng cuộc đấu giá, nhưng phải tham khảo thông tin hồ sơ mời đấu giá, nộp số tiền hồ sơ và khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá cụ thể của từng vị trí khu đấu giá theo Thông báo mời đấu giá đã công khai.

- Tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá qua 02 hình thức:

+ Nộp hồ sơ đăng ký đấu giá trực tiếp tại địa điểm: cụ thể theo Thông báo mời tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia phát hành.

+ Gửi hồ sơ đăng ký theo hình thức thư đảm bảo đến địa chỉ: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội). Hồ sơ đăng ký gửi qua hình thức thư đảm bảo phải được tiếp nhận theo đúng thời hạn Thông báo mời đấu giá công khai. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau thời hạn quy định sẽ không hợp lệ.

6. Tiền hồ sơ đấu giá và Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp các khoản tiền đăng ký tham gia đấu giá theo quy định là:

- **Tiền hồ sơ** (căn cứ Khoản 2 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định): **500.000 đồng/hồ sơ/thửa đất đăng ký đấu giá (Bằng chữ: Năm trăm nghìn đồng trên một hồ sơ trên thửa đất)**

- Hình thức nộp tiền hồ sơ đấu giá: nộp tiền mặt (có phiếu thu tiền) tại địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá và tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất, địa chỉ: thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Hoặc có thể nộp tiền hồ sơ bằng hình thức chuyển khoản tiền vào tài khoản ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia cùng với nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (thông tin tài khoản ngân hàng nêu cụ thể Theo Thông báo mời đấu giá).

- **Khoản tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá:** Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định (20% giá trị thửa đất đấu giá theo giá khởi điểm đã được phê duyệt). Chi tiết về số tiền đặt trước tương ứng từng thửa đất đấu giá quy định ở mục 2 Thông báo mời tham gia đấu giá.

- Thời gian nộp tiền đặt trước: theo Thông báo mời tham gia đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia phát hành.

- Phương thức nộp tiền đặt trước: nộp tiền vào tài khoản ngân hàng hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng theo thông tin sau:

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

Số tài khoản: 221433309999

Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh huyện Thạch Thất Hà Nội I.

Nội dung chuyển khoản: “...**Tên người đăng ký tham gia đấu giá, (Số CMND/CCCD/HC)...**” **nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá QSD đất ở đối với Số lượng thửa đất tại khu, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.**

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải tự bảo mật thông tin đăng ký tham gia đấu giá (đặc biệt là ký hiệu thửa đất đấu giá) theo quy định; chỉ ghi số lượng thửa đất, không ghi ký

hiệu thừa đất đăng ký trong Nội dung giấy nộp tiền đặt trước hoặc Phiếu thu tiền hồ sơ (chỉ ghi số lượng thửa đất).

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

a. Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu có đóng dấu treo của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia);

b. Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn);

c. Bản sao chứng thực Hộ khẩu thường trú hoặc giấy xác nhận thông tin cư trú của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật cư trú;

d. 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);

e. Trường hợp uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có **văn bản uỷ quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật**, có nội dung uỷ quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc uỷ quyền, Thời hạn uỷ quyền; quyền và trách nhiệm bên uỷ quyền, bên nhận uỷ quyền, thông tin chủ thể...)

* Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào một phong bì khổ A4 để đảm bảo tính bảo mật và nộp cho đơn vị tổ chức đấu giá để xét duyệt điều kiện tham gia cuộc đấu giá theo quy định.

Người nộp hồ sơ phải xuất trình được bản gốc để đối chiếu kiểm tra thông tin xác thực (khi cần thiết).

8. Rút lại đăng ký tham gia đấu giá:

Trước khi hết thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá mà người đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có nguyện vọng xin rút đăng ký thì Tổ chức đấu giá tài sản xem xét thực hiện thủ tục hoàn trả lại khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá đã nộp cho người rút đăng ký trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức cuộc đấu giá theo quy định.

9. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá

Kết thúc thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 - Quốc gia tổng hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã tiếp nhận được, bảo quản hồ sơ theo Chế độ Mật, phối hợp bàn giao hồ sơ để Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất chủ trì việc xét duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá thực hiện theo Thông báo mời tham gia đấu giá đã phát hành công khai. (Nếu có sự thay đổi về thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá sẽ thông báo công khai tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thạch Thất và trụ sở Tổ chức đấu giá tài sản).

Người tham gia đấu giá khi đến tham gia cuộc đấu giá phải xuất trình CMND/CCCD/Hộ chiếu, trường hợp ủy quyền gia cuộc đấu giá thì phải có Giấy ủy quyền hợp lệ theo quy định. Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có **văn bản ủy quyền hợp lệ, được công chứng đầy đủ theo quy định pháp luật**, có nội dung ủy quyền cụ thể, rõ ràng (nêu cụ thể thông tin cuộc đấu giá, công việc ủy quyền, Thời hạn ủy quyền; quyền và trách nhiệm bên ủy quyền, bên nhận ủy quyền, thông tin chủ thể...)

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

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

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;
- Đọc Quy chế cuộc đấu giá, Nội quy phòng 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 đấu 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 đấu giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;
- Điều hành việc trả giá, công bố nội dung thông tin giá trả trên từng phiếu đấu giá.

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

- Đấu giá theo từng thửa đất bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu duy nhất (vòng đấu giá chính thức) tất cả những Người tham gia đấu giá đã đăng ký đấu giá đủ điều kiện sẽ cùng tham gia trả giá 01 lần.

- Một người tham gia đấu giá sẽ được phát số lượng phiếu trả giá tương ứng với số lượng thửa đất đấu giá đã đăng ký, trên phiếu trả giá có ghi rõ ký hiệu thửa đất đấu giá 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) có thể yêu cầu đổi tờ khác. 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.

- Thời gian viết và bỏ Phiếu đấu giá quy định theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất của Huyện phê duyệt là: **không quá 10 phút (kể cả viết và bỏ phiếu đấu giá)**.

- Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ. Đấu giá viên công bố thông tin các phiếu đấu giá, thực hiện thủ tục xét giá các phiếu đấu giá hợp lệ có mức trả giá hợp lệ, xếp hạng theo giá trả từ cao xuống thấp để xác định mức giá trả hợp lệ cao nhất đấu giá từng thửa đất, xác định Người trúng đấu giá, có sự kiểm tra giám sát của đơn vị tổ chức việc đấu giá và chứng kiến của Người tham gia đấu giá.

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

a. Việc xác định người trúng đấu giá dựa trên tiêu chí: Có phiếu đấu giá hợp lệ và giá trả 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, phiếu trả giá phải được ký tên và ghi đầy đủ họ và tên (nếu là người nhận đại diện uỷ quyền tham gia đấu giá thì ghi tên và ký đúng tên người nhận uỷ quyền hợp lệ). 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 trị tiền bằng chữ để xét giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu trả giá (ngoại trừ thông tin trả giá bằng số, bằng chữ), Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính xác thông tin theo quy định. Phiếu trả giá (thiếu) chưa ký và ghi rõ họ tên bị coi là phiếu không hợp lệ và không được xét giá.

- **Giá trả hợp lệ:** Là giá trả ghi trong phiếu đấu giá và bằng giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá.

- Trường hợp người tham gia đấu giá trả sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá. Trường hợp nếu không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp (thì người tham gia đấu giá phản đối làm tròn giá phải có ý kiến phản đối ngay khi đấu giá viên thông báo mức giá làm tròn theo công thức giá hợp lệ), trường hợp không đồng ý làm tròn giá theo công thức trả giá hợp lệ 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 mức giá sau khi được làm tròn là mức giá xét trúng đấu giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá sẽ bị coi là rút lại giá đã trả hoặc từ chối nhận quyền trúng đấu giá và bị áp dụng hình thức xử lý vi phạm theo quy định.

- Trường hợp người tham gia đấu giá nếu trả giá thấp hơn 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.

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

b. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là Người có phiếu đấu giá hợp lệ và có giá trúng đấu giá cao nhất trên 01m² đất được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá, được đấu giá viên công bố và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

c. Xử lý các trường hợp phát sinh

- Trường hợp thửa đất có nhiều người trả giá bằng nhau và được xác định là giá trả hợp lệ cao nhất xét trúng đấu 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). 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.

d. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

+ Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận bàn giao đất theo quy định.

+ Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng 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 khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

+ Ký Biên bản đấu giá.

+ 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.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

+ Chấp hành pháp luật về đất đai, môi trường, xây dựng, đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan.

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

+ Thực hiện đúng theo quy định tại Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá.

+ Thực hiện đúng các cam kết đã ký kết trong quá trình tham gia đấu giá.

Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

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

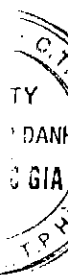
a. Rút lại giá đã trả:

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

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

b. Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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



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

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

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.

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

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

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

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

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

17. Nộp tiền trúng đấu giá

Sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá theo Thông báo nộp tiền của Chi cục Thuế huyện Thạch Thất.

Người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn nêu trên sẽ bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Phương án đấu giá và quy định pháp luật.

18. Các trường hợp 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 mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

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

- 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;

d) Rút lại giá đã trả;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá.

e) Người bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do không nộp đủ tiền sử dụng đất trong thời hạn quy định theo thông báo của Cơ quan thuế.

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 Tổ chức đấu giá tài sản, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất xử lý theo quy định pháp luật.

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

- 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.

- 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 bằng số và bằng chữ, và/hoặc thiếu chữ ký và ghi rõ họ và tên). 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.

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

Đơn vị có tài sản bán đấu giá (Đơn vị tổ chức thực hiện 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.

21. Tổ chức thực hiện: Đấu giá viên, cán bộ, nhân viên của Tổ chức đấu giá tài sản, Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá, các tổ chức cá nhân khác liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

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



GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH
Lê Việt Nga

Số: 33/NQ-ĐG

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

***Cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại khu Đâu Cầu Dưới,
thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, 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 Thạch Thất (Đơn vị tổ chức thực hiện 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 một người duy nhất có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia cuộc đấu giá và phải trực tiếp trả giá (trường hợp có người đại diện theo ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ. Trong một cuộc đấu giá cách thức tổ chức đấu giá theo từng thửa đất, một người chỉ được đại diện cho một đối tượng tham gia đấu giá và nếu đã là người tham gia đấu giá đối với cùng một thửa đất tại cuộc đấu giá thì không được nhận đại diện ủy quyền của đối tượng tham gia đấu giá khác khi cùng đấu giá một thửa đất).

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 cuộc 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.

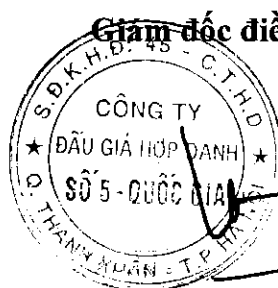
8. Người tham gia đấu giá có hành vi phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá hoặc liên kết, thông đồng đùm giá thì bị truất quyền tham gia đấu giá và xử lý theo quy định của pháp luật.

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 cuộc 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 cuộc 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./.

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

Giám đốc điều hành



Lê Việt Nga



