

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 ở tại khu Miếu 3, Miếu 4
thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài,
xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội**

Năm 2023

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	Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất
6	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm
7	Quy chế cuộc đấu giá
8	Nội quy phòng đấu giá
9	Sơ đồ khu đất

THÔNG BÁO

**Mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4
thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực,
huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội**

Công ty Đấu giá Hợp danh Sổ 5 – Quốc gia thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội với các nội dung như sau:

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

- Đơn vị có tài sản đấu giá: UBND huyện Chương Mỹ giao nhiệm vụ cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. (Địa chỉ: khu Yên Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, TP 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 Sổ 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, bước giá, tiền hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá

STT	Ký hiệu Lô đất	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Bước giá (đồng/m ²)	Tiền bán hồ sơ (đồng/hs/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đồng/thửa đất)
1.	Lô ĐG1	LK1	77,91	25.500.000	100.000	500.000	397.341.000
2.		LK2	79,87	23.200.000	100.000	500.000	370.596.800
3.		LK3	80,14	23.200.000	100.000	500.000	371.849.600
4.		LK4	80,40	25.500.000	100.000	500.000	410.040.000
5.	Lô ĐG2	LK1	104,87	25.500.000	100.000	500.000	534.837.000
6.		LK2	81,53	23.200.000	100.000	500.000	378.299.200
7.		LK3	81,80	23.200.000	100.000	500.000	379.552.000
8.		LK4	82,07	23.200.000	100.000	500.000	380.804.800
9.		LK5	82,34	23.200.000	100.000	500.000	382.057.600

STT	Ký hiệu Lô đất	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Bước giá (đồng/m ²)	Tiền bán hồ sơ (đồng/hs/thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đồng/thửa đất)
10.		LK6	82,61	23.200.000	100.000	500.000	383.310.400
11.		LK7	82,89	23.200.000	100.000	500.000	384.609.600

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

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

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

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

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

- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

4. Đối tượng tham gia đấu giá:

- Đối tượng tham gia đấu giá: Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Thuộc đối tượng được tham gia đấu giá, phải 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 Chương Mỹ 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 Chương Mỹ (<http://www.chuongmy.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 Chương Mỹ 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 từ ngày 24/7/2023 đến hết 17h00 ngày 09/8/2023 (giờ hành chính) tại địa điểm:

+ Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ (Địa chỉ: Tòa nhà 7 tầng, Phòng 504, tầng 5, khu Yên Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội).

+ Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia (Địa chỉ: Số 193 Hoàng Văn Thái, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội)

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá: từ ngày 24/7/2023 đến hết 17h00 ngày 09/8/2023 (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: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ (Địa chỉ: Tòa nhà 7 tầng, Phòng 504, tầng 5, khu Yên Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội).

+ 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 17h00' ngày 09/8/2023. Các trường hợp hồ sơ chuyển tới sau 17h00' ngày 09/8/2023 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; bản sao sổ hộ khẩu hoặc Giấy xác nhận thông tin cư trú (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: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ (Địa chỉ: Tòa nhà 7 tầng, Phòng 504, tầng 5, khu Yên

Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội).

- **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 cụ thể đấu giá từng thửa đất quy định tại mục 2 Thông báo này.

- 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: 112002854641

Mở tại: Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Thăng Long - Phòng giao dịch Chương Mỹ.

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 Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ.

- **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Ngày 09/8/2023 đến 17h00 ngày 10/8/2023 (Thời gian nộp tiền đặt trước căn cứ theo thông tin số dư tài khoản hiển thị trên hệ thống Ngân hàng Vietinbank tính đến 17h00 ngày 10/8/2023).

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 09/8/2023 (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 duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định.

Thời gian tiếp nhận chứng từ nộp tiền đặt trước: Đến 17h00' ngày 10/8/2023 (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 tham gia đấu giá đúng thời gian quy định) và xuất trình Chứng minh thư 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 Chương Mỹ để xem thực địa trong 02 ngày liên tiếp là ngày 03/8/2023 và 04/8/2023 (giờ hành chính).

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: **08 giờ 30' ngày 12/8/2023.**

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (địa chỉ 102 Khu Bắc Sơn, thị trấn Chúc Sơn, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội)

** Lưu ý: Trường hợp người tham gia đấu giá uỷ quyền tham gia đấu giá khi đến tham gia cuộc đấu giá phải có văn bản uỷ quyền hợp lệ, được chứng thực hoặc công chứng hợp lệ 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: Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia, ĐT: 024.37.622.619.

Nơi nhận:

- Cổng thông tin điện tử quốc gia về DGTS;
- Cổng thông tin điện tử Sở TN&MT Hà Nội;
- Cổng thông tin điện tử UBND huyện Chương Mỹ;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ;
- UBND xã Thượng Vực;
- Nơi tổ chức đấu giá;
- Báo chí;
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Quyền sử dụng đất ở tại khu khu Miếu 3, Miếu 4
thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực,
huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội,**

**Kính gửi: - Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ
- 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

Căn cứ Thông báo số 2268/2023/TB ngày 20/7/2023 của Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc mời tham gia đấu giá quyền sử dụng ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Tôi xin đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thửa đất..... tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 6670/QĐ-UBND ngày 26/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ.

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 6670/QĐ-UBND ngày 26/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ;

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 CHƯƠNG MỸ

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

Số: 6670/QĐ-UBND

Chương Mỹ, ngày 26 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; 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 Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

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

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; 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; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 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 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản. Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/2/2022 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 2.594,8 m² đất tại xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ cho UBND huyện Chương Mỹ thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ;

Căn cứ Văn bản 2509/UBND-QLĐT ngày 25/10/2020 của UBND huyện Chương Mỹ chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong, Trung Vực Ngoài;

Căn cứ Kế hoạch số 38/KH-UBND ngày 26/01/2022 của UBND huyện Chương Mỹ về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2022 trên địa bàn huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Xét Tờ trình số 249/TT-TNMT ngày 17/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện về việc đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở và Đấu giá đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án số 522/PA-TTPTQĐ ngày 15/8/2022 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện về đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

(có Phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch phân lô đã được phê duyệt và thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện; Chủ tịch UBND xã Thượng Vực; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT. UBND huyện;
- Chánh VP, các PCVP;
- Lưu: VT.



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




Tịnh Duy Oai

Số: 522/PA-TTPTQĐ

Chương Mỹ, ngày 15 tháng 8 năm 2022

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong
và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, Hà Nội**

PHẦN I

CÁC THÔNG TIN CHUNG

1. Căn cứ pháp lý

Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

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;

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

Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Thông tư số 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 12/5/2017 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.

Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc quy định thẩm quyền phê duyệt 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;

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 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

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 209/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Chương Mỹ.

Quyết định số 1425/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chương Mỹ.

Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 2.594,8 m² đất tại xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ cho UBND huyện Chương Mỹ thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ;

Văn bản 2509/UBND-QLĐT ngày 25/10/2020 chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3,4 tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong, Trung Vực Ngoài;

Kế hoạch số 38/KH-UBND ngày 26/01/2022 của UBND huyện Chương Mỹ về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2022 trên địa bàn huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

2. Danh mục, vị trí, diện tích khu đất đấu giá, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá, thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng:

2.1. Danh mục, vị trí, diện tích khu đất đấu giá

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ có tổng diện tích đất đấu giá là 1083,02 m², gồm 13 thửa đất.

Khu đất có đặc điểm vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp

2.2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

Khu đất tổ chức đấu giá không phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do khu đất đã được đấu nối hạ tầng kỹ thuật đầu tư xây dựng với khu vực xung quanh, đủ điều kiện giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân sau khi trúng đấu giá xây dựng nhà ở.

2.3. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

- Thông tin về Kế hoạch sử dụng đất được căn cứ tại Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Chương Mỹ.

- Thông tin về Quy hoạch sử dụng đất được căn cứ tại Quyết định số 1425/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chương Mỹ.

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại Văn bản số 2509/UBND-QLĐT ngày 25/10/2020 của UBND huyện Chương Mỹ về việc chấp thuận quy hoạch tổng thể mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đầu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, cụ thể:

- Tổng diện tích là 2.594,8 m² bao gồm:
- + 1083 m² đất ở nông thôn để đầu giá
- + 1.108,8 m² đất thuộc hành lang an toàn lưới điện.
- + 299,5 m² đất thuộc hành lang mở đường quy hoạch
- + 103,5 m² đất hạ tầng kỹ thuật

Mật độ xây dựng: 77,56% = 100%

Tầng cao công trình: 04 tầng.

Chi tiết thửa đất như sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Tên thửa đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1.	Lô ĐG1	LK1	77,91	100	4
2.		LK2	79,87	100	4
3.		LK3	80,14	100	4
4.		LK4	80,4	100	4
5.	Lô ĐG 2	LK1	104,87	77,56	4
6.		LK2	81,53	100	4
7.		LK3	81,8	100	4
8.		LK4	82,07	100	4
9.		LK5	82,34	100	4
10.		LK6	82,61	100	4
11.		LK7	82,89	100	4
12.		LK8	83,16	100	4
13.		LK9	83,43	100	4
	Tổng		1.083,02		

4. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

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

- Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

5. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ tháng 9/2022

PHẦN II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ tổ chức thực hiện cuộc đấu giá;

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp.

2. Niêm yết và Thông báo công khai việc đấu giá

Việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo Điều 35 và Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể:

2.1. Tổ chức đấu giá tài sản phải niêm yết việc đấu giá tài sản bằng bản giấy tại trụ sở của tổ chức mình, nơi tổ chức cuộc đấu giá và Ủy ban nhân dân xã Thượng Vực, ít nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Các thông tin chính phải niêm yết bao gồm:

- Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá;
- Thông tin về địa chỉ, vị trí, diện tích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng khu đất đưa ra đấu giá;
- Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá;
- Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá;
- Giá khởi điểm của từng thửa đất đưa ra 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.

Tổ chức đấu giá tài sản lưu tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết đấu giá tài sản trong hồ sơ đấu giá. Đối với việc niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ 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 Ủy ban nhân dân xã.

2.2. Ngoài việc niêm yết quy định nêu trên, tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo công khai ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc thành phố Hà Nội (thực hiện thông báo công khai trên Báo Kinh tế Đô thị, Báo Hà Nội mới, Báo Đầu tư) và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản; thông báo trên Cổng thông tin điện tử UBND huyện Chương Mỹ: <http://www.chuongmy.hanoi.gov.vn/> 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 tổ chức cuộc đấu giá.

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

3.1. Về niêm yết hồ sơ mời tham gia đấu giá

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 Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đấu giá. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được in, tài 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).

- 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.

3.2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ, nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

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

- + Nộp tiền đặt trước 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 bảo đảm.

Đối với trường hợp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gửi bằng thư bảo đảm, người đăng ký tham gia đấu giá có trách nhiệm kiểm tra thông tin hồ sơ bằng cách liên hệ với Đơn vị tổ chức thực hiện cuộc đấu giá (chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá). Hồ sơ gửi bằng hình thức thư bảo đảm phải được chuyển đến trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ theo Thông báo mời tham gia đấu giá, các trường hợp hồ sơ chuyển đến sau thời điểm hết hạn nộp hồ sơ sẽ không được tiếp nhận. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Chương Mỹ và đơn vị thực hiện đấu giá không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với những hồ sơ này.

4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá

4.1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất
- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (mẫu ĐG01);
- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Quy chế cuộc đấu giá;
- Sơ đồ mặt bằng vị trí khu đất, vị trí các thửa đất; quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Giới thiệu quy hoạch khu đất; mục đích sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng;
- Các tài liệu khác liên quan (nếu có).

4.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo Mẫu ĐG01);
- Bản sao chứng từ xác định khoản tiền đặt trước 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*).
- Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn) và Hộ khẩu thường trú (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);
- Trường hợp ủy quyền tham gia đấu giá khi đến tham dự cuộc đấu giá phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, được chứng thực hoặc công chứng hợp lệ 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...); Chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân, hộ chiếu của người được ủy quyền (Bản sao có chứng thực). Trong cuộc đấu giá, mỗi người chỉ được đại diện cho một người tham gia đấu giá, nếu đã là người tham gia đấu giá thì không được nhận làm đại diện ủy quyền của người khác để tham gia đấu giá đối với thửa đất mà mình đã tham gia đấu giá.

*Lưu ý:

- Mỗi Đơn đăng ký chỉ được tham gia đấu giá tại 01 thửa đất.
- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bỏ vào phong bì A4 và nộp cho tổ chức đấu giá tài sản. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ mật để xét duyệt điều kiện tham gia Cuộc đấu giá theo quy định.
- Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất phải nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.
- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải đến tài khoản của tổ chức đấu giá tài sản trong thời gian quy định trong Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá. Chi phí phát sinh liên quan đến việc nộp và nhận khoản tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm thanh toán.

5. Nguyên tắc, điều kiện tổ chức cuộc đấu giá, hình thức đấu giá và phương thức đấu giá:

5.1. Nguyên tắc đấu giá

HƯỚNG
DẪN
SỬ DỤNG
HỒ SƠ

Việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nguyên tắc theo quy định tại Điều 117 Luật Đất đai năm 2013, Luật Đấu giá tài sản năm 2016, và Điều 4 Quyết định 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể:

- 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.

- 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.

5.2. Điều kiện thửa đất được đưa ra đấu giá:

- Thửa đất đưa ra đấu giá phải có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá, 02 người tham gia đấu giá và 02 người trả giá trở lên.

Trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một đợt được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND.

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì hộ gia đình, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được thông báo ngay sau khi hoàn thành việc xác định điều kiện tham gia đấu giá và được hoàn lại tiền hồ sơ, khoản tiền đặt trước trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá.

5.3. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và cách thức tổ chức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- 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 quy định.

6. Đối tượng được và không được tham gia đấu giá

6.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013.

6.2. Điều kiện tham gia đấu giá: Thuộc đối tượng được tham gia đấu giá và phải đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và đã nộp tiền đặt trước theo quy định.

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

(Thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội), cụ thể:

- Các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại mục 6.1 Phần II Phương án này.

- Các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản:

+ 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.

+ 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.

+ Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, cấp phó của người được chủ sở hữu ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

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

7. Thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước

Thời gian địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thời gian và tài khoản nộp tiền đặt trước được quy định chi tiết tại Thông báo mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

8. Tiền mua hồ sơ, khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

8.1. Tiền mua hồ sơ:

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền mua hồ sơ được quy định theo Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính:

STT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm	Mức thu (đồng/hồ sơ)
1	Từ 200 triệu đồng trở xuống	100.000
2	Từ trên 200 triệu đồng đến 500 triệu đồng	200.000
3	Từ trên 500 triệu đồng	500.000

Mức thu được quy định cụ thể theo Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Địa điểm nộp tiền mua hồ sơ: tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể theo Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

8.2. Khoản tiền đặt trước:

a. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp khoản tiền đặt trước theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể theo Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Khoản tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

b. Hình thức nộp khoản tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền vào tài khoản ngân hàng của Đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, thông tin cụ thể theo Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

c. Một người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước tương ứng với số lượng thửa đất đăng ký đấu giá.

d. Xử lý tiền đặt trước (Thực hiện theo khoản 4, 5, 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản; khoản 3 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính)

- Trường hợp trúng đấu giá: Khoản tiền đặt trước đã nộp được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc của người trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định sau khi được Chi cục Thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ cung cấp mã số thuế cá nhân của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. 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 (*quy định tại Khoản 5, Điều 39 Luật Đấu giá tài sản*);

- Trường hợp không trúng đấu giá, không vi phạm các quy định tại Phương án đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá: Người tham gia đấu giá 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.

- 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 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 2016;

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

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

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

- Trong trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước thì số tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Pháp luật.

9. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá

9.1. Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành sau khi kết thúc thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và nộp tiền đặt trước. Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định, cụ thể:

- Đảm bảo các quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 13 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội và Quyết định 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội;

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không nộp tiền đặt trước theo đúng quy định của Thông báo mời tham gia đấu giá và Quy chế cuộc đấu giá thì xác định là không đủ điều kiện tham gia đấu giá (kể cả trong trường hợp người tham gia đấu giá đã nộp Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá).

- Đối với Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được gửi bằng hình thức thư bảo đảm (Hồ sơ phải được chuyển đến trước thời hạn kết thúc việc thu hồ sơ, các trường hợp chuyển tới sau thời gian quy định sẽ không được tiếp nhận). Nếu tại buổi họp xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá mà hồ sơ không đầy đủ, đúng theo quy định của Phương án này thì xác định là không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

9.2. Việc tổ chức xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện trong điều kiện bảo mật, được lập thành văn bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

10. Trình tự cuộc đấu giá

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc, điểm danh để xác định người tham gia đấu giá

- Phổ biến Nội quy phòng đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá;
- Giới thiệu khu đất đấu giá, các thửa đất đấu giá;
- Nhắc lại mức giá khởi điểm;
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian viết và bỏ phiếu trả giá;
- Hướng dẫn cách trả giá, và trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);
- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu;

- Điều hành phiên đấu giá theo quy định tại Điều 42 Luật Đấu giá tài sản.

11. Giá khởi điểm, bước giá, cách thức trả giá, phiếu trả giá

11.1 Giá khởi điểm: Giá khởi điểm của từng thửa đất đưa ra đấu giá theo quyết định của Chủ tịch UBND huyện Chương Mỹ và được công khai tại Thông báo mời đấu giá quyền sử dụng đất của Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

11.2. Bước giá được quy định là: 100.000 đồng/m².

11.3. Công thức trả giá

Giá trả hợp lệ = giá khởi điểm + n X bước giá; (n là số tự nhiên; n = 0,1,2,3...)

Giá trả hợp lệ: Là giá trả phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với bước giá. Đơn vị tiền tệ dùng trong cuộc đấu giá là tiền Đồng (VNĐ)

* 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 liền kề kế tiếp để xét giá trả. Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá kế tiếp (có ý kiến không đồng ý ngay sau khi đấu giá viên công bố mức giá trả trên phiếu trả giá và áp dụng nguyên tắc cộng tăng làm tròn bước giá hợp lệ) thì phiếu trả giá là không hợp lệ vì có mức giá trả không hợp lệ, trường hợp người có mức giá trả không hợp lệ sẽ không được tiếp tục tham gia đấu giá. Trường hợp sau khi đấu giá viên công bố tất cả các phiếu trả giá và mức giá sau khi được làm tròn là mức giá cao nhất xét trúng đấu giá mà người tham gia đấu giá không đồng ý cộng tăng làm tròn bước giá được xác định là rút lại giá đã trả (theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản 2016) hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá (theo quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản 2016).

* Phiếu trả giá hợp lệ:

Phiếu trả giá hợp lệ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Phiếu trả giá do tổ chức đấu giá tài sản phát hành, có đóng dấu của tổ chức đấu giá tài sản và được ghi đầy đủ thông tin của người tham gia đấu giá; khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, thửa đất Người tham gia đấu giá phải ký, ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá của mình.

- Mỗi Người tham gia đấu giá nhận số phiếu trả giá tương ứng với số thửa đất đăng ký tham gia đấu giá. Giá trả đấu giá quy định là đơn giá tính trên 01 mét vuông đất. Phù hợp quy định giá khởi điểm là đơn giá trên một mét vuông đất.

- Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

- Giá trả hợp lệ phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với quy định về bước giá, giá trả viết bằng chữ phải có có ý nghĩa theo quy định tiếng Việt.

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

*** Phiếu trả giá không hợp lệ:**

Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá thuộc một trong các trường hợp sau:

- Phiếu trả giá không do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành;
- Phiếu trả giá rách nát, tẩy xóa không rõ nghĩa, viết bằng mực màu đỏ;
- Phiếu trả giá không ghi giá trả (áp dụng trong cả trường hợp không ghi giá trả bằng số hoặc không ghi giá trả bằng chữ), giá trả không có nghĩa;
- Người tham gia đấu giá không ký hoặc không ghi rõ họ tên hoặc cả không ký và không ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá của mình;
- Người tham gia đấu giá trả sai bước giá nhưng không đồng ý làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá liền kề gần nhất
- Phiếu trả giá không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

Phiếu trả giá không hợp lệ không được xét kết quả trả giá.

12. Người trúng đấu giá: Là người tham gia đấu giá có giá trả hợp lệ cao nhất của từng thửa đất đấu giá.

- Việc xét người trúng đấu giá được tiến hành công khai tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu trả giá trên cơ sở các phiếu trả giá hợp lệ. Kết quả trả giá của từng thửa đất được sắp xếp theo thứ tự giá trả từ cao xuống thấp với sự kiểm tra và chứng kiến của các thành phần tham dự trong Cuộc đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá.

- Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả mức giá cao nhất cho 01 thửa đất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá (vòng đấu giá phụ). Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá đối với thửa đất đó.

- Việc tổ chức vòng đấu giá phụ được thực hiện như sau:

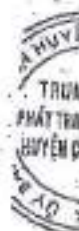
Mỗi người tham gia đấu giá được phát 01 (một) tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

Giá khởi điểm của vòng đấu giá phụ là giá trả cao nhất của những người cùng giá trả.

Thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá vòng đấu giá phụ là 10 phút từ khi đấu giá viên công bố bắt đầu. Hết thời gian ghi phiếu và bỏ phiếu trả giá, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá bỏ phiếu vào hòm phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố phiếu trả giá, giá trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

Người trúng đấu giá là người có giá trả hợp lệ và cao nhất.

Nếu không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên sẽ tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá.



13. Xử lý các trường hợp phát sinh

- Trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận quyền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và sẽ không được nhận lại tiền đặt trước (Theo Khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản 2016).

- Tại cuộc đấu giá thực hiện bằng phương thức trả giá lên theo hình thức đấu giá 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 hoặc rút lại giá đã chấp nhận bị tước quyền tham gia cuộc đấu giá (Theo Khoản 1 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016).

- Trường hợp 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 (Theo Điều 51 Luật Đấu giá tài sản 2016).

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

- Diễn biến cuộc đấu giá 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, đại diện của những người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá.

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

Danh sách người trúng đấu giá, thửa đất trúng đấu giá được lập cùng Biên bản đấu giá và công bố ngay sau khi kết thúc cuộc đấu giá.

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

15. Xử lý các vi phạm khi tổ chức đấu giá

- Trong trường hợp phát hiện có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong thời gian trước khi tổ chức cuộc đấu giá hoặc trong quá trình tham gia đấu giá: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ, tổ chức đấu giá tài sản và các ngành chức năng tiến hành lập biên bản thống nhất để báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cho dừng việc tổ chức cuộc đấu giá, và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

- Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi cản trở, gây rối, mất trật tự và các hành vi vi phạm khác theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 tại cuộc đấu giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị 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.

- Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước và hồ sơ được xác định đủ điều kiện tham dự cuộc đấu giá nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (nếu vì lý do phương tiện di chuyển thì thời gian chậm trễ không quá 15 phút so với thời gian quy định trong Thông báo mời đấu giá, hồ sơ mời đấu giá) thì coi như không tham gia cuộc đấu giá.

- Các trường hợp khác theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

- Trường hợp người tham gia đấu giá thuộc trường hợp không được hoàn trả khoản tiền đặt trước; số tiền này sẽ bị xử lý nộp ngân sách Nhà nước.

16. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá (Điều 48 Luật Đấu giá tài sản 2016)

16.1. Quyền của người trúng đấu giá

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

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

16.2. Nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- Ký biên bản cuộc đấu giá;

- Nộp đầy đủ, đúng thời hạn tiền trúng đấu giá theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

- Làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trúng đấu giá theo quy định;

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

17. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện cuộc đấu giá

Kinh phí, nguồn chi phí để tổ chức thực hiện đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Kinh phí, nguồn chi phí này bao gồm:

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

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ tài chính.

- Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016.

- Thu lao dịch vụ đấu giá tài sản thực hiện theo Thông tư 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 và Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ tài chính.

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

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

- Giá trị thu được từ đấu giá bằng tổng số tiền thu được từ bán hồ sơ đấu giá, số tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vì phạm theo quy định và số tiền thu được theo giá trúng đấu giá nhân với diện tích đấu giá.

- Sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Toàn bộ số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Việc sử dụng nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất theo Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND ngày 13/6/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu nộp, quản lý và sử dụng tiền đấu giá quyền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

PHẦN III

THỰC HIỆN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

1. Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên-Môi trường và Bộ Tư pháp, Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội)

1.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ lập hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn không quá 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.

1.2. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ 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 huyện Chương Mỹ, Chi cục Thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước (Theo quy định tại Điều 15 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội; mục 7 Điều 1 Quyết định 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội).

2.1. 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, Chi cục Thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất gồm các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

2.2. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, thực hiện theo quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP; mục 7 Điều 1 Quyết định 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

b) Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo”.

2.3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá (Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 và thay thế Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội).

3.1. Hồ sơ

Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ và Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển Hồ sơ gốc đến Văn phòng đăng ký đất đai Nội - chi nhánh huyện Chương Mỹ.

3.2. Trình tự, thủ tục giải quyết

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai Nội - chi nhánh huyện Chương Mỹ có trách nhiệm:

a1) Kiểm tra hồ sơ;

a2) Làm thủ tục trình UBND huyện Chương Mỹ ký cấp Giấy chứng nhận

b) Trong thời hạn 02 ngày làm việc, UBND huyện Chương Mỹ có trách nhiệm ký cấp Giấy chứng nhận.

c) Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ khi UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Nội huyện Chương M Văn phòng đăng ký đất đai Nội - chi nhánh huyện Chương Mỹ có trách nhiệm:

- Cập nhật, bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và có văn bản gửi các cơ quan liên quan để cập nhật, chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính của Thành phố.

- Thu phí, lệ phí theo quy định và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

4. Hủy kết quả đấu giá (Theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản)

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

- Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản, trừ trường hợp gây thiệt

hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản 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;

- 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;

- Người có tài sản đấu giá, 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;

- 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.

5. Hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất
(Theo quy định tại Điều 17 Quy định ban hành, kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội, Mục 8 Điều 1 Quyết định 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội)

5.1. Phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ 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 ngay sau khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5.2. 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 được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật.

5.3. 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 khi tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

Cơ quan có trách nhiệm thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất: Chi cục Thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, Kho bạc nhà nước Chương Mỹ.

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.

Nơi nhận:

- UBND huyện;
- Các phòng, ban: TNMT, TC-KH, Tư pháp, KBNN Huyện, Chi cục thuế kv Thanh Oai- Chương Mỹ;
- CN Văn phòng Đăng ký đất đai huyện;
- Trung tâm VH-TT&TT huyện;
- UBND xã Thượng Vực;
- Lưu: TTPTQĐ.

GIÁM ĐỐC



Đỗ Xuân Tình

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ

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

Số: 669/QĐ-UBND

Chương Mỹ, ngày 30 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; 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 Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

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

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; 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; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 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 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản. Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/2/2022 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

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 đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 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 thành phố Hà Nội; số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 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 Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 2.594,8 m² đất tại xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ cho UBND huyện Chương Mỹ thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ;

Căn cứ Văn bản 2509/UBND-QLĐT ngày 25/10/2020 của UBND huyện Chương Mỹ chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong, Trung Vực Ngoài;



Căn cứ Kế hoạch số 38/KH-UBND ngày 26/01/2022 của UBND huyện Chương Mỹ về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2022 trên địa bàn huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Xét Tờ trình số 249/TTr-TNMT ngày 17/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện về việc đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở và Đấu giá đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội với những nội dung chính sau đây:

1. Căn cứ pháp lý

Quyết định số 1425/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chương Mỹ.

Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 14/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Chương Mỹ.

Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 2.594,8 m² đất tại xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ cho UBND huyện Chương Mỹ thực hiện dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ;

Văn bản 2509/UBND-QLĐT ngày 25/10/2020 chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3,4 tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong, Trung Vực Ngoài;

Kế hoạch số 38/KH-UBND ngày 26/01/2022 của UBND huyện Chương Mỹ về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2022 trên địa bàn huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

2. Danh mục, vị trí, diện tích khu đất đấu giá, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá, thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

2.1. Danh mục, vị trí, diện tích khu đất đấu giá

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ có tổng diện tích đất đấu giá là 1083,02 m², gồm 13 thửa đất.

Khu đất có đặc điểm vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp

2.2. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá

7

Khu đất tổ chức đấu giá không phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do khu đất đã được đấu nối hạ tầng kỹ thuật đầu tư xây dựng với khu vực xung quanh, đủ điều kiện giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân sau khi trúng đấu giá xây dựng nhà ở.

2.3. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

- Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội giao cho UBND huyện Chương Mỹ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND thành phố Hà Nội

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được xác định tại Văn bản số 2509/UBND-QLĐT ngày 25/10/2020 của UBND huyện Chương Mỹ về việc chấp thuận quy hoạch tổng thể mặt bằng, tỷ lệ 1/500 dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, cụ thể:

- Tổng diện tích là 2.594,8 m² bao gồm:

+ 1083 m² đất ở nông thôn để đấu giá

+ 1.108,8 m² đất thuộc hành lang an toàn lưới điện

+ 299,5 m² đất thuộc hành lang mở đường quy hoạch

+ 103,5 m² đất hạ tầng kỹ thuật

Mật độ xây dựng: 77,56% - 100%

Tầng cao công trình: 04 tầng.

Chi tiết thửa đất như sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Tên thửa đất	Diện tích đất (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1.	Lô ĐG1	LK1	77,91	100	4
2.		LK2	79,87	100	4
3.		LK3	80,14	100	4
4.		LK4	80,4	100	4
5.	Lô ĐG2	LK1	104,87	77,56	4
6.		LK2	81,53	100	4
7.		LK3	81,8	100	4
8.		LK4	82,07	100	4
9.		LK5	82,34	100	4
10.		LK6	82,61	100	4
11.		LK7	82,89	100	4
12.		LK8	83,16	100	4
13.		LK9	83,43	100	4
	Tổng		1.083,02		



2.4 Nguồn gốc, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

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

3. Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ tổ chức thực hiện cuộc đấu giá;

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất tổ chức lựa chọn, ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/2/2022 của Bộ Tư pháp.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch và các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu giúp UBND huyện xác định giá khởi điểm của các thửa đất đưa ra đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Chỉ huy trưởng Chỉ huy Thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện; Chủ tịch UBND xã Thượng Vực; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT. UBND huyện;
- Lưu: VT.

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



Trịnh Duy Oai

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ**

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

Số: 7480/QĐ-UBND

Chương Mỹ, ngày 12 tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3,
Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực,
huyện Chương Mỹ**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ

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 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 23/11/2017 của Chính phủ 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 số 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 số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 và số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi một số nội dung quy định tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014;

Căn cứ Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội 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 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội quy định về thẩm quyền phê duyệt 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; Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; Quyết định số 34/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 theo quy định của pháp luật làm căn cứ tính: Thu tiền sử dụng đất khi giao đất không thông qua đấu giá; thu tiền sử dụng đất khi tổ chức được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền sử dụng đất khi bán lại nhà ở xã hội; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện tại Tờ trình số 885/TTr-TCKH ngày 12/10/2022 về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, như sau:

1. Nhóm I (Lô ĐG1 từ LK2 đến LK3; lô ĐG2 từ LK2 đến LK8) là: 23.200.000 đồng/m².

2. Nhóm II (Lô ĐG1-LK1; lô ĐG1-LK4; lô ĐG2-LK1; lô ĐG2-LK9) là: 25.500.000 đồng/m².

Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động bất thường, UBND xã Thượng Vực có trách nhiệm tổng hợp báo cáo Trung tâm phát triển quỹ đất huyện xem xét thực hiện các trình tự, thủ tục điều chỉnh theo quy định.

Điều 2. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện thực hiện công khai giá khởi điểm tại Điều 1 Quyết định này; thực hiện các trình tự, thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Thủ trưởng các ngành: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý Đô thị, Tư pháp; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Thanh Oai - Chương Mỹ; Chủ tịch UBND xã Thượng Vực và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *ph*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT, UBND huyện;
- Lưu: VT.



Nguyễn Đình Hoa

Số: 26-01 /2023/QC-DG

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2023

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, 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 đầu giá tài sản theo quy định tại Luật đầu 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 đầu giá tài sản theo quy định tại Luật đầu 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 đầu 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 đầu 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 đầu 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 6670/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ về phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội;



- Quyết định số 7480/QĐ-UBND ngày 12/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ về phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ;
- Quyết định số 6699/QĐ-UBND ngày 30/8/2012 của UBND huyện Chương Mỹ về việc đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ;
- Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất giữa Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ và Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5 – Quốc gia về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, 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 đấu giá: Quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, cụ thể:

STT	Ký hiệu Lô đất	Ký hiệu thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng/m ²)	Bước giá (đồng/m ²)	Tiền bán hồ sơ (đồng/ hs/ thửa đất)	Khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá (đồng /thửa đất)
1.	Lô ĐG1	LK1	77,91	25.500.000	100.000	500.000	397.341.000
2.		LK2	79,87	23.200.000	100.000	500.000	370.596.800
3.		LK3	80,14	23.200.000	100.000	500.000	371.849.600
4.		LK4	80,40	25.500.000	100.000	500.000	410.040.000
5.	Lô ĐG2	LK1	104,87	25.500.000	100.000	500.000	534.837.000
6.		LK2	81,53	23.200.000	100.000	500.000	378.299.200
7.		LK3	81,80	23.200.000	100.000	500.000	379.552.000
8.		LK4	82,07	23.200.000	100.000	500.000	380.804.800
9.		LK5	82,34	23.200.000	100.000	500.000	382.057.600
10.		LK6	82,61	23.200.000	100.000	500.000	383.310.400
11.		LK7	82,89	23.200.000	100.000	500.000	384.609.600

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng đất: 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)

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.
- Cách thức tổ chức đấu giá: Đấu giá theo từng thửa đất bằng 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 quy định.

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 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Đất đai năm 2013.

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 Chương Mỹ 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 ủy quyền tham gia cuộc đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, được chứng thực hoặc công chứng hợp lệ 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 ...) và bản sao chứng thực chứng minh nhân dân, căn cước công dân, hộ chiếu của người được ủy quyền. 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 Chương Mỹ 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 Chương Mỹ hoặc Công ty Đấu giá Hợp danh Số 5- Quốc gia để được hướng dẫn vị trí khu đất đấu giá 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 Chương Mỹ (<http://www.chuongmy.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 Chương Mỹ 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, tài 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 Chương Mỹ và Công ty Đấu giá HD Số 5 – Quốc gia

- **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 hồ sơ, 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 đất 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: Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chương Mỹ và Công ty Đấu giá HD Số 5 – Quốc gia

- **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 1 Quy chế này.

- 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: 112002854641

Mở tại: Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Thăng Long- Phòng giao dịch Chương Mỹ.

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 Miếu 3, Miếu 4, thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ.

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

Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá phải đến tài khoản của tổ chức đấu giá tài sản trong thời gian quy định trong Thông báo mời tham gia đấu giá.

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 Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy xác nhận thông tin cư trú (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);

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 ủy quyền tham gia cuộc đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ, được chứng thực hoặc công chứng hợp lệ 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 ...) và bản sao chứng thực chứng minh nhân dân, căn cước công dân, hộ chiếu của người được ủy quyền. 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.

* 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.

Mỗi người đăng ký tham gia đấu giá tại 01 thửa đất phải nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

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 Chương Mỹ 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 Chương Mỹ 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 (nếu 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 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 thông tin của người tham gia đấu giá, khu đất đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, thửa đất. 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).

- 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. Giá trả đấu giá quy định là đơn giá tính trên 01 mét vuông đất. Phù hợp quy định giá khởi điểm là đơn giá trên một mét vuông đất.

- Phiếu trả giá được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định.

- 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 phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm cộng với số nguyên lần bước giá, giá trả viết bằng chữ phải có nghĩa theo quy định tiếng Việt. Đơn vị tiền tệ dùng trong cuộc đấu giá là tiền Đồng (VNĐ)

- 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 liền kề tiếp để xét giá. Trường hợp người tham gia đấu giá 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 phiếu trả giá không hợp lệ, 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: $\text{Giá trả hợp lệ} = \text{Giá khởi điểm} + n \text{ lần bước giá}$ (n là các số tự nhiên:

0,1,2,3,4,5,6...v.v).

- Phiếu trả giá không hợp lệ là:

Phiếu trả giá không do Tổ chức đấu giá phát hành, phiếu rách nát, tẩy xóa không rõ nghĩa, viết bằng mực màu đỏ, không ghi giá trả (áp dụng trong cả trường hợp không ghi giá trả bằng số hoặc bằng không ghi giá trả bằng chữ), giá trả không có nghĩa, người tham gia đấu giá không ký hoặc không ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá của mình, người tham gia đấu giá trả sai bước giá nhưng không đồng ý làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá liền kề gần nhất thì là phiếu trả giá không hợp lệ, không được xét kết quả trả giá. Phiếu trả giá không được bỏ vào hòm phiếu đúng thời gian quy định. Phiếu trả giá không hợp lệ không được xét kết quả trả giá.

b. Xác định người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là Người tham gia đấu giá có giá trả hợp lệ cao nhất trên 01m² đất của từng thửa đất đấu giá được đấu giá viên công bố tại cuộc đấu giá 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 đất và xác lập quyền sử dụng đất ở theo quy định.

+ Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

+ Ký Biên bản cuộc đấu giá.

+ Nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng thời hạn tiền trúng đấu giá theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

+ Làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trúng đấu giá theo quy định;

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

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 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.

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 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 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;

d) 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./

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



NỘI QUY PHÒNG ĐẤU GIÁ

Cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất ở tại khu Miếu 3, Miếu 4 thôn Trung Vực Trong và thôn Trung Vực Ngoài, xã Thượng Vực, huyện Chương Mỹ

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 Chương Mỹ (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 giã 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/.

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

